

# Informationen

Im Sinne einer umfassenden Transparenz erläutern wir unsere Geschäftstätigkeit auch durch detaillierte Angaben gemäß den Anforderungen der European Public Real Estate Association (EPRA).

- 308 Anteilsbesitzliste von Vonovia
- 325 Weitere Angaben zu den Organen
- 328 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 337 Prüfungsvermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über eine betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit in Bezug auf die Konzernnachhaltigkeitserklärung
- 340 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 341 Berichterstattung nach EPRA
- 349 Glossar
- 352 Finanzkalender, Kontakt, Impressum

# Anteilsbesitzliste von Vonovia

zum 31. Dezember 2025 gemäß § 313 Abs. 2 HGB

## Anlage zum Konzernabschluss

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Vonovia SE	Bochum/DE	
<b>In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen</b>		
<b>Deutschland</b>		
AGG Auguste-Viktoria-Allee Grundstücks GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Alboingärten Bauvorhaben Bessemerstraße GmbH	Schönefeld	100,00
Algarobo GmbH	Nürnberg	100,00 <sup>1)</sup>
Alpha Asset Invest GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
alt+kelber Immobilienverwaltung GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Amber Dritte VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Amber Erste VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Amber Zweite VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Aragon 13. VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Aragon 14. VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Aragon 15. VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Aragon 16. VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Aufbau-Gesellschaft der GEHAG mit beschränkter Haftung	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Barmer Wohnungsbau GmbH	Wuppertal	92,03
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz I GmbH	Wuppertal	100,00 <sup>1)</sup>
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz IV GmbH	Wuppertal	100,00 <sup>1)</sup>
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz V GmbH	Wuppertal	100,00
Bau- und Siedlungsgesellschaft Dresden mbH	Dresden	94,73 <sup>1)</sup>
BauBeCon BIO GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
BauBeCon Immobilien GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
BauBeCon Wohnwert GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Baugesellschaft Bayern mbH	München	94,90 <sup>1)</sup>
Beamten-Baugesellschaft Bremen Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Bremen	89,90 <sup>1)</sup>
Beragon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Börsenhof A Besitz GmbH	Bremen	94,00 <sup>1)</sup>
Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mit beschränkter Haftung	Bremen	89,90 <sup>1)</sup>
Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Kassel Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Kassel	94,90 <sup>1)</sup>
Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Regensburg mbH	Regensburg	94,90 <sup>1)</sup>

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
BUWOG - Bauen und Wohnen Deutschland 1 GmbH	Schönefeld	100,00 <sup>1)</sup>
BUWOG - Bauen und Wohnen Deutschland 2 GmbH	Berlin	100,00
BUWOG - Bauen und Wohnen Deutschland 3 GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
BUWOG - Bauen und Wohnen Leipzig GmbH	Leipzig	100,00
BUWOG - Bauen und Wohnen Süd GmbH	Lindau (Bodensee)	100,00
BUWOG - Berlin I GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>2) 3)</sup>
BUWOG - Berlin II GmbH	Kiel	89,90 <sup>1)</sup>
BUWOG - Berlin Kreuzberg I GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>2) 3)</sup>
BUWOG - Berlin Wohnen GmbH	Kiel	94,90 <sup>1)</sup>
BUWOG - Berlin Wohnen II GmbH	Kiel	94,90 <sup>1)</sup>
BUWOG - Berlin Wohnen III GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Braunschweig I GmbH	Kiel	89,90 <sup>1)</sup>
BUWOG - Gartenfeld Development GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
BUWOG - Gartenfeld Wohnen GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Gervinusstraße Development GmbH	Berlin	100,00
BUWOG - Goethestraße Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG - Grundstücks- und Betriebs GmbH	Kiel	94,90
BUWOG GS14 Beteiligungs GmbH	Bochum	100,00
BUWOG - Hamburg Süd GmbH	Kiel	94,90 <sup>1)</sup>
BUWOG - Hamburg Umland I GmbH	Kiel	89,90 <sup>1)</sup>
BUWOG - Hamburg Umland II GmbH	Kiel	89,90 <sup>1)</sup>
BUWOG - Hamburg Wohnen GmbH	Kiel	100,00 <sup>1)</sup>
BUWOG - Harzer Straße Development GmbH	Berlin	94,90
Vonovia Real Estate & Investment GmbH (vormals BUWOG Hausmeister GmbH)	Kiel	100,00 <sup>1)</sup>
BUWOG - Heidestraße Development GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
BUWOG - Herzogtum Lauenburg GmbH	Kiel	89,90 <sup>1)</sup>
BUWOG HL31 Beteiligungs GmbH	Bochum	100,00
BUWOG - Immobilien Management GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - Jahnstraße Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG - Kassel Verwaltungs GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - Kiel I GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>2) 3)</sup>
BUWOG - Kiel II GmbH	Kiel	89,90 <sup>1)</sup>
BUWOG - Kiel III GmbH	Kiel	89,90 <sup>1)</sup>
BUWOG - Kiel IV GmbH	Kiel	89,90 <sup>1)</sup>
BUWOG - Kiel Meimersdorf GmbH	Kiel	94,90 <sup>1)</sup>
BUWOG - Kiel V GmbH	Kiel	89,90 <sup>1)</sup>
BUWOG - Lübeck Hanse I GmbH	Kiel	89,90 <sup>1)</sup>
BUWOG - Lübeck Hanse II GmbH	Kiel	89,90 <sup>1)</sup>
BUWOG - Lübeck Hanse III GmbH	Kiel	89,90 <sup>1)</sup>
BUWOG - Lübeck Hanse IV GmbH	Kiel	89,90 <sup>1)</sup>
BUWOG - Lückstraße Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG - Lüneburg GmbH	Kiel	94,90 <sup>1)</sup>
BUWOG - Mariendorfer Weg Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG - NDL I GmbH	Kiel	100,00 <sup>1)</sup>

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
BUWOG - NDL II GmbH	Kiel	100,00 <sup>1)</sup>
BUWOG - NDL III GmbH	Kiel	100,00 <sup>1)</sup>
BUWOG - NDL IV GmbH	Kiel	100,00 <sup>1)</sup>
BUWOG - NDL IX GmbH	Kiel	100,00 <sup>1)</sup>
BUWOG - NDL V GmbH	Kiel	100,00 <sup>1)</sup>
BUWOG - NDL VI GmbH	Kiel	100,00 <sup>1)</sup>
BUWOG - NDL VII GmbH	Kiel	100,00 <sup>1)</sup>
BUWOG - NDL VIII GmbH	Kiel	100,00 <sup>1)</sup>
BUWOG - NDL X GmbH	Kiel	100,00 <sup>1)</sup>
BUWOG - NDL XI GmbH	Kiel	100,00 <sup>1)</sup>
BUWOG - NDL XII GmbH	Kiel	100,00 <sup>1)</sup>
BUWOG - NDL XIII GmbH	Kiel	100,00 <sup>1)</sup>
BUWOG - Niedersachsen/Bremen GmbH	Kiel	94,90 <sup>1)</sup>
BUWOG - Parkstraße Development GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
BUWOG - Regattastraße Development GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
BUWOG - Region Ost Development GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
BUWOG - Rhein-Main Development GmbH	Hanau	100,00 <sup>1)</sup>
BUWOG - Schleswig-Holstein GmbH	Kiel	94,90 <sup>1)</sup>
BUWOG - Spandau Primus GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - Weidenbaumsweg Development GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
BUWOG Bauträger GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
BUWOG Bauträger Süd GmbH (vormals QUARTERBACK München GmbH)	München	100,00
BUWOG Immobilien Treuhand GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
BUWOG Kassel I GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>2) 3)</sup>
BUWOG Kassel II GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>2) 3)</sup>
BUWOG Projektmanagement GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
BUWOG Spandau 1 GmbH & Co. KG	Kiel	100,00 <sup>2) 3)</sup>
BUWOG Spandau 2 GmbH & Co. KG	Kiel	100,00 <sup>2) 3)</sup>
BUWOG Spandau 3 GmbH & Co. KG	Kiel	100,00 <sup>2) 3)</sup>
BUWOG-Lindenstraße Development GmbH	Berlin	100,00
BUWOG-Westendpark Development GmbH	Berlin	100,00
BWG Frankfurt am Main Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	94,90 <sup>1)</sup>
Ceragon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Communication Concept Gesellschaft für Kommunikationstechnik mbH	Leipzig	100,00
conwert & kelber Besitz 10/2007 GmbH	Berlin	94,80 <sup>1)</sup>
conwert & kelber Besitz 11/2007 GmbH	Zossen	94,80
conwert & kelber Bestand 10/2007 GmbH	Berlin	94,80 <sup>1)</sup>
conwert Alfhild II Invest GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
conwert Alfhild Invest GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
conwert Berlin 2 Immobilien Invest GmbH	Zossen	94,90 <sup>1)</sup>
conwert Capricornus Invest GmbH	Zossen	100,00 <sup>1)</sup>
conwert Carina Invest GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
conwert Centaurus Invest GmbH	Zossen	94,90 <sup>1)</sup>
conwert delta Invest GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
conwert Deutschland Beteiligungsholding GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
conwert Deutschland GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
conwert Deutschland Holding GmbH	Berlin	94,90
conwert Dresden Vier Invest GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
conwert Eisa Invest GmbH	Zossen	94,90 <sup>1)</sup>
conwert Epitaurus Invest GmbH	Zossen	94,00
conwert Grazer Damm Development GmbH	Zossen	94,90 <sup>1)</sup>
conwert Grundbesitz Leipzig Besitz GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
conwert Grundbesitz Leipzig Bestand GmbH	Zossen	94,90 <sup>1)</sup>
conwert Immobilien Development GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
conwert lambda Invest GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
conwert omega Invest GmbH	Zossen	94,90 <sup>1)</sup>
conwert Pegasus Invest GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
conwert Sachsen Invest GmbH	Zossen	100,00 <sup>1)</sup>
conwert Tizian 1 Invest GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
conwert Tizian 2 Invest GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
conwert Wali Invest GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
conwert Wohn-Fonds GmbH	Zossen	100,00 <sup>1)</sup>
DA DMB Zwei GmbH	Nürnberg	100,00 <sup>1)</sup>
DA EB GmbH	Nürnberg	100,00
DA Jupiter Holding GmbH	Nürnberg	100,00
DA Jupiter Wohnanlage GmbH	Düsseldorf	94,00 <sup>1)</sup>
DAIG 1. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
DAIG 10. Objektgesellschaft mbH	Nürnberg	94,44 <sup>1)</sup>
DAIG 11. Objektgesellschaft mbH	Nürnberg	94,44 <sup>1)</sup>
DAIG 12. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,00 <sup>1)</sup>
DAIG 13. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,00 <sup>1)</sup>
DAIG 14. Objektgesellschaft mbH	Nürnberg	94,44 <sup>1)</sup>
DAIG 15. Objektgesellschaft mbH	Nürnberg	94,44 <sup>1)</sup>
DAIG 17. Objektgesellschaft mbH	Nürnberg	94,44 <sup>1)</sup>
DAIG 18. Objektgesellschaft mbH	Nürnberg	94,44 <sup>1)</sup>
DAIG 19. Objektgesellschaft mbH	Nürnberg	94,44 <sup>1)</sup>
DAIG 2. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
DAIG 20. Objektgesellschaft mbH	Nürnberg	94,44 <sup>1)</sup>
DAIG 21. Objektgesellschaft mbH	Nürnberg	94,44 <sup>1)</sup>
DAIG 22. Objektgesellschaft mbH	Nürnberg	94,44 <sup>1)</sup>
DAIG 23. Objektgesellschaft mbH	Nürnberg	94,44 <sup>1)</sup>
DAIG 24. Objektgesellschaft mbH	Nürnberg	94,44 <sup>1)</sup>
DAIG 25. Objektgesellschaft mbH	Nürnberg	94,44 <sup>1)</sup>
DAIG 3. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
DAIG 4. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
DAIG 9. Objektgesellschaft mbH	Nürnberg	94,44 <sup>1)</sup>
DELTA VIVUM Berlin I GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
DELTA VIVUM Berlin II GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington DEWG GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>2) 3)</sup>
Deutsche Annington DEWG Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington DMB Eins GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Fundus Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Haus GmbH	Kiel	100,00
Deutsche Annington Heimbau GmbH	Kiel	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Holdings Drei GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Holdings Fünf GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Holdings Sechs GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>2) 3)</sup>
Deutsche Annington Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Immobilien-Dienstleistungen GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Interim DAMIRA GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Kundenservice GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington McKinley Eins GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>2) 3)</sup>
Deutsche Annington McKinley Eins Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington McKinley-Holding GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>2) 3)</sup>
Deutsche Annington Rhein - Ruhr GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>2) 3)</sup>
Deutsche Annington Rheinland Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Sechste Beteiligungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOGESieben Verwaltungs-GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOGESieben Bestands GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>2) 3)</sup>
Deutsche Annington WOGESieben GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>2) 3)</sup>
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft I mbH	Essen	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Zweite Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Eisenbahn-Wohnungs-Gesellschaft mbH	Leipzig	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Multimedia Service GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche TGS GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Asset Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin 5 GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin 6 GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin 7 GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin I GmbH	Berlin	94,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin II GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin III GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin X GmbH	Berlin	94,80 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin XII GmbH	Berlin	94,80 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin XIII GmbH	Berlin	94,80 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin XV GmbH	Berlin	94,80 <sup>1)</sup>

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Deutsche Wohnen Berlin XVI GmbH	Berlin	94,80 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin XVII GmbH	Berlin	94,80 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Beteiligungen Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG	Berlin	100,00 <sup>2) 3)</sup>
Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Dresden I GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Dresden II GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Fondsbeteiligungs GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Kundenservice GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Management GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Management- und Servicegesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Multimedia Netz GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Reisholz GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen SE	Berlin	71,59
Deutsche Wohnen Technology GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Zweite Fondsbeteiligungs GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohn-Inkasso GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Diak-Nd Pflege-Altenheime Besitz GmbH	Berlin	100,00
Dr. Schönberger GmbH	Erfurt	100,00 <sup>1)</sup>
DW Pflegeheim Dresden Grundstücks GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
DW Pflegeheim Eschweiler Grundstücks GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
DW Pflegeheim Frankfurt am Main Grundstücks GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
DW Pflegeheim Friesenheim Grundstücks GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
DW Pflegeheim Glienicke Grundstücks GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
DW Pflegeheim Konz Grundstücks GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
DW Pflegeheim Meckenheim Grundstücks GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
DW Pflegeheim Potsdam Grundstücks GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
DW Pflegeheim Weiden Grundstücks GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
DW Pflegeheim Würselen Grundstücks GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
DW Pflegeresidenzen Grundstücks GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
DW Property Invest GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
DWRE Alpha GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
DWRE Braunschweig GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
DWRE Dresden GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
DWRE Halle GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
DWRE Hennigsdorf GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
DWRE Leipzig GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
ecowo GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Augsburg mbH (Siegau)	Augsburg	94,90 <sup>1)</sup>
Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mit beschränkter Haftung	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Stuttgart mbH	Stuttgart	94,87 <sup>1)</sup>

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Karlsruhe GmbH	Karlsruhe	94,90 <sup>1)</sup>
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Köln mbH	Köln	94,90 <sup>1)</sup>
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Nürnberg GmbH	Nürnberg	94,90 <sup>1)</sup>
EMD Energie Management Deutschland GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Eragon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
FACILITA Berlin GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Faragon V V GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Fjord Immobilien GmbH	Kiel	94,90 <sup>1)</sup>
Fortimo GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Franconia Invest 1 GmbH	Düsseldorf	94,90 <sup>1)</sup>
Franconia Wohnen GmbH	Düsseldorf	94,90 <sup>1)</sup>
Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH (FSG)	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
FSG-Holding GmbH	Düsseldorf	94,80
GAG Grundstücksverwaltungs-GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
GAGFAH Acquisition 1 GmbH	Bochum	94,80 <sup>1)</sup>
GAGFAH Acquisition 2 GmbH	Bochum	94,80 <sup>1)</sup>
GAGFAH Asset Management GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
GAGFAH Dritte Grundbesitz GmbH	Bochum	94,80 <sup>1)</sup>
GAGFAH Erste Grundbesitz GmbH	Bochum	94,80 <sup>1)</sup>
GAGFAH GmbH	Bochum	94,90 <sup>1)</sup>
GAGFAH Griffin GmbH	Bochum	94,90 <sup>1)</sup>
GAGFAH Griffin Holding GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
GAGFAH Hausservice GmbH	Essen	94,90 <sup>1)</sup>
GAGFAH Holding GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
GAGFAH M Immobilien-Management GmbH	Bochum	94,90 <sup>1)</sup>
GAGFAH Zweite Grundbesitz GmbH	Bochum	94,80 <sup>1)</sup>
GBH Acquisition GmbH	Bochum	94,80 <sup>1)</sup>
GBH Service GmbH	Heidenheim an der Brenz	100,00
Gehag Acquisition Co. GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GEHAG Beteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	100,00 <sup>2) 3)</sup>
GEHAG Dritte Beteiligungs GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GEHAG Erste Beteiligungs GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GEHAG Erwerbs GmbH & Co. KG	Berlin	100,00 <sup>2) 3)</sup>
GEHAG GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GEHAG Grundbesitz I GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GEHAG Grundbesitz II GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GEHAG Grundbesitz III GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GEHAG Vierte Beteiligung AG (vormals GEHAG Vierte Beteiligung SE)	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GEHAG Zweite Beteiligungs GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Geragon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
GGR Wohnparks Kastanienallee GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GGR Wohnparks Nord Leipziger Tor GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GGR Wohnparks Süd Leipziger Tor GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Grundwert Living GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GSW Acquisition 3 GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GSW Corona GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GSW Immobilien AG	Berlin	94,90
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG	Berlin	94,00 <sup>2) 3)</sup>
GSW Pegasus GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GSW-Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR	Berlin	83,16
Haragon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Haus- und Boden-Fonds 38	Essen	69,95
Haus und Heim Wohnungsbau-GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
HESIONE Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100,00
Holzmindener Straße/Tempelhofer Weg Grundstücks GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
HPE Hausbau GmbH	Zossen	94,90 <sup>1)</sup>
HPE Sechste Hausbau Portfolio GmbH	Zossen	100,00 <sup>1)</sup>
HPE Siebte Hausbau Portfolio GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
HvD I Grundbesitzgesellschaft mbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
IESA Immobilien Entwicklung Sachsen GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Immo Service Dresden GmbH	Dresden	100,00 <sup>1)</sup>
Iragon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
ISABELL GmbH	Berlin	100,00
ISARIA Dachau Entwicklungsgesellschaft mbH	München	100,00
ISARIA Hegeneck 5 GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Achter de Weiden GmbH	München	100,00
Isaria Objekt Erminoldstraße GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Garching GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Hoferstraße GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
ISARIA Objekt Norderneyer Straße GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Preußenstraße GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
ISARIA Stuttgart GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
ISARIA Zuckerle Development GmbH (vormals Zuckerle Quartier Investment GmbH)	Leipzig	100,00
ISARIA Stapelfelder Höfe Development GmbH (vormals QUARTERBACK Premium 7 GmbH)	Leipzig	100,00
ISARIA Frankfurt Olivetti Development GmbH (vormals QUARTERBACK Premium 10 GmbH)	Frankfurt am Main	100,00
ISARIA Otto-Quartier Development GmbH (vormals QUARTERBACK Projekt 15 GmbH)	Leipzig	100,00
ISARIA Neu Fahrland Development GmbH (vormals Sea View Projekt GmbH)	Leipzig	100,00
IWA GmbH Immobilien Wert Anlagen	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
JANANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
Jägerpark Projektentwicklungsgesellschaft mbH	Berlin	100,00
KADURA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,91
Karagon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Kieler Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung	Kiel	89,90 <sup>1)</sup>
KKS Projektentwicklung GmbH	Berlin	94,80 <sup>1)</sup>
KWG Grundbesitz CI GmbH & Co. KG	Berlin	100,00 <sup>2) 3)</sup>

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
KWG Grundbesitz CIII GmbH & Co. KG	Berlin	92,00 <sup>2) 3)</sup>
KWG Grundbesitz I Verwaltungs GmbH	Berlin	100,00
KWG Grundbesitz III GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
KWG Grundbesitz VI GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
KWG Grundbesitz X GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
KWG Immobilien GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
KWG Kommunale Wohnen GmbH	Berlin	94,14
Laragon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Larry Bestand 1 GmbH	Berlin	100,00
Larry Bestand 2 GmbH	Berlin	100,00
Larry I Targetco (Berlin) GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Larry II Targetco (Berlin) GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
LEMONDAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
LE Campus GmbH	Leipzig	66,50
LE Quartier Torgauer Straße GmbH	Frankfurt am Main	100,00
LEVON Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
Liegenschaften Weißig GmbH	Dresden	94,75 <sup>1)</sup>
Living Innovations- & Beteiligungsgesellschaft mbH	Bochum	100,00
Main-Taunus Wohnen GmbH	Eschborn	100,00 <sup>1)</sup>
MAKANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
MANGANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
Maragon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
MELCART Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH	Grünwald	94,80
MIRA Grundstücksgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,90 <sup>1)</sup>
MIRIS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
Neues Schweizer Viertel Betriebs+Service GmbH & Co. KG	Berlin	94,99
NILEG Immobilien Holding GmbH	Hannover	100,00 <sup>1)</sup>
NILEG Norddeutsche Immobiliengesellschaft mbH	Hannover	94,86 <sup>1)</sup>
Norddeutsche Immobilien Holding GmbH	Bochum	70,11
ISARIA Bauen und Wohnen Deutschland GmbH (vormals: Objekt Gustav-Heinemann-Ring GmbH)	München	100,00
Olympisches Dorf Berlin GmbH	Berlin	100,00
Osnabrücker Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung	Osnabrück	94,09 <sup>1)</sup>
Planungsgemeinschaft "Das-Neue-Gartenfeld" GmbH & Co. KG	Berlin	67,62 <sup>3)</sup>
Planungsgemeinschaft "Das-Neue-Gartenfeld" Verwaltungs GmbH	Berlin	100,00
PUW AcquiCo GmbH	Hamburg	100,00
PUW OpCo GmbH	Hamburg	100,00
Rhein-Main Wohnen GmbH	Frankfurt am Main	100,00 <sup>1)</sup>
Rhein-Mosel Wohnen GmbH	Mainz	100,00 <sup>1)</sup>
Rhein-Pfalz Wohnen GmbH	Mainz	100,00 <sup>1)</sup>
RSTE Objektgesellschaft Wohnanlagen für Chemnitz mbH	Wuppertal	94,73
RVG Rheinauhafen-Verwaltungsgesellschaft mbH	Köln	74,00
Seniorenwohnen Heinersdorf GmbH	Berlin	100,00
SGG Scharnweberstraße Grundstücks GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
"Sieve" Siedlungsgesellschaft für das Verkehrspersonal mbH Mainz	Mainz	94,90 <sup>1)</sup>

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Sophienstraße Aachen Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Süddeutsche Wohnen Gebäude GmbH	Stuttgart	100,00 <sup>1)</sup>
Süddeutsche Wohnen GmbH	Stuttgart	90,91 <sup>1)</sup>
Süddeutsche Wohnen Grundstücksgesellschaft mbH	Stuttgart	100,00 <sup>1)</sup>
Süddeutsche Wohnen Holding GmbH	Bochum	65,50
Süddeutsche Wohnen Management Holding GmbH	Stuttgart	100,00 <sup>1)</sup>
SÜDOST WOBA DRESDEN GMBH	Dresden	94,90 <sup>1)</sup>
SWG Siedlungs- und Wohnhausgesellschaft Sachsen GmbH	Berlin	100,00
SYNVIA media GmbH	Magdeburg	100,00
TELE AG	Leipzig	100,00
Tempelhofer Feld GmbH für Grundstücksverwertung	Kiel	94,90 <sup>1)</sup>
VIH GmbH	Bochum	100,00
Viterra Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Viterra Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Dritte Berlin GmbH	Schönefeld	94,90 <sup>1)</sup>
Vonovia Eigentumsservice GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Eigentumsverwaltungs GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Elbe Berlin II GmbH	Nürnberg	94,90 <sup>1)</sup>
Vonovia Elbe Berlin III GmbH	Nürnberg	94,90 <sup>1)</sup>
Vonovia Elbe Dresden I GmbH	Nürnberg	94,90 <sup>1)</sup>
Vonovia Elbe GmbH	Nürnberg	94,90 <sup>1)</sup>
Vonovia Elbe Ost GmbH	Nürnberg	94,90 <sup>1)</sup>
Vonovia Elbe Wannsee I GmbH	Nürnberg	94,90 <sup>1)</sup>
Vonovia Elbe Wohnen GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Energie GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Energie Service GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Engineering GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Immobilienmanagement GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Immobilienmanagement one GmbH	Frankfurt am Main	94,90 <sup>1)</sup>
Vonovia Immobilienmanagement two GmbH	Frankfurt am Main	94,90 <sup>1)</sup>
Vonovia Immobilienservice GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Kundenservice GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Managementverwaltung GmbH	Nürnberg	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Mess Service GmbH	Essen	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Modernisierungs GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Operations GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Pro Bestand Nord GmbH	Bochum	100,00
Vonovia Pro Bestand Nord Invest GmbH	Bochum	94,90 <sup>1)</sup>
Vonovia Pro Bestand Nord Real Estate GmbH	Bochum	94,90 <sup>1)</sup>
Vonovia Technischer Service Nord GmbH	Essen	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Technischer Service Süd GmbH	Dresden	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Wohnumfeld Service GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Wiemelhausen Ingenieurgesellschaft mbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
WIK Wohnen in Krampnitz GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
WOBA DRESDEN GMBH	Dresden	100,00 <sup>1)</sup>
WOBA HOLDING GMBH	Dresden	100,00 <sup>1)</sup>

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
WOHNBAU NORDWEST GmbH	Dresden	94,90 <sup>1)</sup>
Wohnumfeld Hausservice GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Wohnungsbau Niedersachsen Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Hannover	94,85 <sup>1)</sup>
Wohnungsgesellschaft Norden mit beschränkter Haftung	Hannover	94,88 <sup>1)</sup>
Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH Essen.	Essen	94,90 <sup>1)</sup>
Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	94,90 <sup>2) 3)</sup>
Zisa Verwaltungs GmbH	Berlin	100,00
<b>Österreich</b>		
Anton Baumgartner-Straße 125, 1230 Wien, Besitz GmbH	Wien	100,00
BGS 14 GmbH & Co KG	Wien	100,00
BHL 31 GmbH & Co KG	Wien	100,00
BUWOG Forsthausgasse 9 GmbH (vormals Brunn am Gebirge Realbesitz GmbH)	Wien	100,00
BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH	Wien	100,00
BUWOG - Penzinger Straße 76 GmbH	Wien	100,00
BUWOG - Projektholding GmbH	Wien	100,00
BUWOG - PSD Holding GmbH	Wien	100,00
BUWOG Altprojekte GmbH	Wien	100,00
BUWOG Baranygasse 7 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Bernreiterplatz 13 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Bestands und Projektentwicklungs GmbH	Wien	100,00
BUWOG Breitenfurterstraße 239 GmbH	Wien	100,00
BUWOG cw Handelsges.m.b.H.	Wien	100,00
BUWOG cw Invest GmbH	Wien	100,00
BUWOG Demophon Immobilienvermietungs GmbH	Wien	100,00
BUWOG Döblerhofstraße GmbH	Wien	100,00
BUWOG Gewerbeimmobilien Eins GmbH	Wien	100,00
BUWOG Group GmbH	Wien	100,00
BUWOG HANDWERKEREI GmbH	Wien	100,00
BUWOG Heiligenstädter Lände 29 GmbH & Co KG	Wien	100,00
BUWOG Holding GmbH	Wien	100,00
BUWOG Immobilien und Development GmbH	Wien	100,00
BUWOG Laaer-Berg-Straße 45 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Linke Wienzeile 280 GmbH	Wien	100,00
BUWOG MAKLEREI GmbH	Wien	100,00
BUWOG Pfeiffergasse 3-5 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Projektentwicklung GmbH	Wien	100,00
BUWOG Rathausstraße GmbH	Wien	100,00
BUWOG Seeparkquartier GmbH	Wien	100,00
BUWOG Seeparkquartier Holding GmbH (in Liquidation)	Wien	100,00
BUWOG Süd GmbH	Villach	99,98
BUWOG Turnergasse 9 GmbH	Wien	100,00
CENTUM Immobilien GmbH	Wien	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Con Tessa Immobilienverwertung GmbH	Wien	100,00
Con value one Immobilien GmbH	Wien	100,00
DATAREAL Beteiligungsgesellschaft m.b.H. & Co. Gablenzgasse 60 KG	Wien	100,00
DATAREAL Beteiligungsgesellschaft m.b.H.& Co. Heiligenstädter Straße 9 OG	Wien	100,00
EB Immobilien Invest GmbH	Wien	100,00
G-Unternehmensbeteiligung GmbH & Co,1190 Wien, Rampengasse 3-5, KG (vormals EBI Beteiligungen GmbH & Co, 1190 Wien, Rampengasse 3-5, KG)	Wien	100,00
ECO Business-Immobilien GmbH	Wien	100,00
"G1" Immobilienbesitz GmbH	Wien	100,00
GENA ZWEI Immobilienholding GmbH	Wien	100,00
Gewerbepark Urstein Besitz GmbH	Wien	100,00
Gewerbepark Urstein Besitz GmbH & Co KG	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Eins OG	Wien	100,00
GJ-Beteiligungs GmbH	Wien	100,00
GJ-Beteiligungs GmbH & Co Projekt Fünf OG	Wien	100,00
G-Unternehmensbeteiligung GmbH	Wien	100,00
"Heller Fabrik" Liegenschaftsverwertungs GmbH	Wien	100,00
Kapital & Wert Immobilienbesitz GmbH	Wien	100,00
BUWOG Lange Allee 6A GmbH & Co STG	Wien	100,00
MARINA TOWER Holding GmbH	Wien	51,00
Roßauer Lände 47-49 Liegenschaftsverwaltungs GmbH	Wien	100,00
TP Besitz GmbH	Wien	100,00
TPI Immobilien Holding GmbH	Wien	100,00
TPI Tourism Properties Invest GmbH	Wien	96,00
T-Unternehmensbeteiligung GmbH	Wien	100,00
Verein "Social City" - Verein zur Förderung der sozialen Kontakte und der sozialen Infrastruktur in Stadterneuerungsgebieten	Wien	100,00
WZH WEG Besitz GmbH	Wien	100,00
<b>Schweden</b>		
HomeStar InvestCo AB	Stockholm	100,00
Victoriahem AB	Malmö	100,00
Victoriahem Alby AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Albyberget AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Arboga AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Årby Centrum AB	Malmö	100,00
Victoriahem Bergen 1 Kommanditbolag	Stockholm	100,00
Victoriahem Bergen II AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Bergsjön AB	Malmö	100,00
Victoriahem Björkriset AB	Malmö	100,00
Victoriahem Boliger AB	Malmö	100,00
Victoriahem Borås AB	Malmö	100,00
Victoriahem Brandbergen NO AB	Malmö	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Victoriahem Bredbykvarn AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Bredbykvarn Garage AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Bromsten AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Bygg och Projekt AB	Malmö	100,00
Victoriahem Duvholmen 1 AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Eskilstuna Bostad AB	Eskilstuna	100,00
Victoriahem Eskilstuna Skiftinge AB	Malmö	100,00
Victoriahem Fastigheter AB	Malmö	100,00
Victoriahem Fastigheter Göteborg AB	Malmö	100,00
Victoriahem GF AB	Malmö	100,00
Victoriahem Grevgatan 20 AB	Malmö	100,00
Victoriahem Gröna Lund 35 AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Eskilstuna AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Karlskrona AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Kristianstad AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Landskrona AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Linköping AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Lövgärdet AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Malmö Trelleborg AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Markaryd AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Nyköping AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Örebro AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Rosengård AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Tensta AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Växjö AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holmiensis Bostäder AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Huddinge Fyra AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Husby Sollentuna AB	Stockholm	100,00
Victoriahem i Sverige II AB	Stockholm	100,00
Victoriahem i Sverige III AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Inanis Alba I AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Inanis Holdco AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Jordbro AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Jordbro Västra Kommanditbolag	Stockholm	100,00
Victoriahem Karlskrona AB	Malmö	100,00
Victoriahem Katrineholm AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Kista Förvaltning AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Kista Kommandit AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Köping AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Kristianstad AB	Malmö	100,00
Victoriahem Kullerstensvägen AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Landskrona AB	Malmö	100,00
Victoriahem Linköping AB	Malmö	100,00
Victoriahem Linrepan AB	Stockholm	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Victoriahem Living AB	Malmö	100,00
Victoriahem Lövgärdet Ctr Kommanditbolag	Malmö	100,00
Victoriahem Lövgärdet Handelsbolag	Malmö	100,00
Victoriahem Malmö Centrum AB	Malmö	100,00
Victoriahem Markaryd AB	Malmö	100,00
Victoriahem Mozart AB	Malmö	100,00
Victoriahem Mozart Fastighets AB	Malmö	100,00
Victoriahem M-ryd Södertälje AB	Södertälje	100,00
Victoriahem Nidarosgatan Kommanditbolag	Stockholm	100,00
Victoriahem Nordkapsgatan Kommanditbolag	Stockholm	100,00
Victoriahem Norrköping Hageby AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Norrköping Navestad AB	Malmö	100,00
Victoriahem Nyköping AB	Malmö	100,00
Victoriahem NYKR Holdco AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Nynäshamn AB	Malmö	100,00
Victoriahem Nyproduktion AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Råbergstorp AB	Malmö	100,00
Victoriahem Rinkeby AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Ronna AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Rosengård AB	Malmö	100,00
Victoriahem Servicecenter AB	Malmö	100,00
Victoriahem Smaragden 2 AB	Malmö	100,00
Victoriahem Söderby 23 AB	Malmö	100,00
Victoriahem Söderby 68 AB	Malmö	100,00
Victoriahem Tallriset AB	Malmö	100,00
Victoriahem Telemark Kommanditbolag	Stockholm	100,00
Victoriahem Tensta AB	Malmö	100,00
Victoriahem Tönsbergsgatan Kommanditbolag	Stockholm	100,00
Victoriahem Tranås AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Tranås Två Handelsbolag	Tranås	100,00
Victoriahem Treasury AB	Malmö	100,00
Victoriahem Trelleborg AB	Malmö	100,00
Victoriahem Trojeborgsfastigheter AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Turbinen och Zenith VI AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Uppsala Bro Märsta AB	Upplands-Bro	100,00
Victoriahem Uthyrning Tranås AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Valsätra Galaxen AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Våmmedal AB	Malmö	100,00
Victoriahem Vårby Visättra AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Västerås AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Växjö AB	Malmö	100,00
Victoriahem Vivaldi III AB	Malmö	100,00
Victoriahem Vivaldi IV AB	Malmö	100,00
Victoriahem Vivaldi V AB	Malmö	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
<b>Sonstige Länder</b>		
Buwog Lux I S.à r.l.	Esch-sur-Alzette/LU	94,00
BUWOG Wohnwerk S.A.	Luxemburg/LU	94,84
Long Islands Investments S.A.	Luxemburg/LU	100,00

1) Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB.

2) Befreiung gemäß § 264b HGB.

3) Bei diesen Unternehmen ist der unbeschränkt haftende Gesellschafter ein in den Konzernabschluss einbezogenes Unternehmen.

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
<b>Nicht konsolidierte verbundene Unternehmen</b>		
NEARBYK GmbH	Bochum	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
<b>Nach der Equity-Methode bilanzierte Gemeinschaftsunternehmen</b>		
Casa Nova 2 GmbH	Grünwald	50,00
Casa Nova 3 GmbH	Grünwald	50,00
Casa Nova GmbH	Grünwald	50,00
G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH	Magdeburg	49,00
GSZ Gebäudeservice und Sicherheitszentrale GmbH	Berlin	33,34
LE Property 2 GmbH & Co. KG	Leipzig	49,00
LE Quartier 1 GmbH & Co. KG	Leipzig	46,50
LE Quartier 1.1 GmbH & Co. KG	Leipzig	49,00
LE Quartier 1.4 GmbH	Leipzig	50,00
LE Quartier 1.5 GmbH	Leipzig	44,00
LE Quartier 1.6 GmbH	Leipzig	50,00
LE Quartier 5 GmbH & Co. KG	Leipzig	44,00
MARINA CITY Entwicklungs GmbH	Wien/AT	50,00
Projektgesellschaft Jugendstilpark München mbH	Leipzig	50,00
Siwoge 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH	Berlin	50,00
WB Wärme Berlin GmbH	Schönefeld	49,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
<b>Nach der Equity-Methode bilanzierte assoziierte Unternehmen</b>		
Comgy GmbH (in Insolvenz)	Berlin	10,28 <sup>4)</sup>
Delphinus SubCo GmbH	Bochum	49,00
Gropyus AG	Wien/AT	26,75
Krampnitz Energie GmbH	Potsdam	25,10
Malmö Mozart Fastighets AB	Malmö/SE	42,00
othermo GmbH	Alzenau in Unterfranken	12,90 <sup>4)</sup>
Projekt Mosaik GmbH & Co. KG	Hamburg	49,20
Projekt Mosaik II GmbH & Co. KG	Hamburg	49,20
QUARTERBACK Immobilien AG	Leipzig	40,00
QUARTERBACK New Energy Holding GmbH	Leipzig	40,00
Rosengård Fastighets AB	Malmö/SE	25,00
Schaeffler-Areal 2. Liegenschaften GmbH (in Liquidation)	Bad Heilbrunn	30,00
Telekabel Riesa GmbH	Riesa	26,00
Zisa Beteiligungs GmbH	Berlin	49,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€ 31.12.2024	Jahresüberschuss T€ 31.12.2024
<b>Sonstige Beteiligungen mit über 10% Vonovia Anteil am Kapital</b>				
ADLER Group S.A.	Luxemburg/LU	15,88	-1.912.370	-752.602 <sup>2)</sup>
blackprint Booster Fonds GmbH & Co. KG (in Liquidation)	Frankfurt am Main	12,49	335	-80
Covivio Office VI GmbH	Oberhausen	10,10	-1.544	0
Entwicklungsgesellschaft Erfurt-Süd Am Steiger mbH	Leipzig	11,00	422	461
EnerCube GmbH	Seekirchen am Wallersee	10,00	554	518
EnerCube Value GmbH	Köstendorf	10,00	10	0
GbR Fernheizung Gropiusstadt	Berlin	46,10	492	-97 <sup>3)</sup>
GSB Gesellschaft zur Sicherung von Bergmannswohnungen mit beschränkter Haftung	Essen	12,50	60	0 <sup>1)</sup>
Hellerhof GmbH	Frankfurt am Main	13,17	111.740	12.574
Implementum II GmbH	Leipzig	11,00	249	873
LE Central Office GmbH	Leipzig	11,00	507	583
QUARTERBACK Premium 1 GmbH	Leipzig	11,00	1.209	734
QUARTERBACK Premium 4 GmbH	Leipzig	11,00	239	241
QUARTERBACK Premium 6 GmbH	Leipzig	11,00	2.018	2.424
QUARTERBACK Premium 8 GmbH	Leipzig	11,00	765	1.173
QUARTERBACK Premium 9 GmbH	Leipzig	11,00	-795	231
Quartier 315 GmbH	Leipzig	15,00	5.103	-455
SIAAME Development GmbH	Leipzig	20,00	6.478	5.822 <sup>3)</sup>
VBW Bauen und Wohnen GmbH	Bochum	19,87	138.389	8.866
VRnow GmbH (in Insolvenz)	Berlin	10,00	n.a.	n.a.
VSK Software GmbH	Bochum	15,00	176	36
WirMag GmbH	Grünstadt	14,85	n.a.	n.a.

1) Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen dem 31.12.2023.

2) Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen lokalem Handelsrecht.

3) Auf eine Bilanzierung nach der Equity-Methode wird aufgrund von Unwesentlichkeit verzichtet.

4) Weitere Vertragsbeziehungen begründen einen maßgeblichen Einfluss, der die Bilanzierung nach der Equity-Methode trotz eines Anteils am Kapital von unter 20% bedingt..

# Weitere Angaben zu den Organen

## Vorstand

Dem Vorstand der Vonovia SE gehörten zum 31. Dezember 2025 fünf Mitglieder an.

### Rolf Buch, Vorsitzender des Vorstands (bis 31. Dezember 2025)

Aufgabenbereich: Chief Executive Officer  
Verantwortungsbereich: Strategie, Unternehmensentwicklung u. Nachhaltigkeit, Transaktion, Recht, Investor Relations, Compliance und Datenschutz, Revision sowie Unternehmenskommunikation.

#### **Mandate:**

- > Kötter Unternehmensgruppe (Mitglied des Gesellschafterbeirats)<sup>2</sup>
- > Apleona GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats und Mitglied des Shareholder Board)<sup>2</sup>
- > Hagedorn Unternehmensgruppe (Mitglied des Beirats)<sup>2</sup>

### Arnd Fittkau, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Rental Officer  
Verantwortungsbereich: Bewirtschaftung mit den Geschäftsbereichen Nord, Ost, Süd und West sowie die Bereiche Customer Relations & Sales, Portfoliomanagement, Beteiligungsmanagement Klimainvestitionen, Bauprojektmanagement & technischer Einkauf und Quartierwerk.

#### **Mandat:**

- > STEAG Fernwärme GmbH (Mitglied des Beirats)<sup>2</sup>

### Philip Grosse, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Financial Officer  
Verantwortungsbereich: Rechnungswesen, Controlling, Corporate Finance & Treasury, Immobilienbewertung, Steuern sowie Einkauf.

#### **Mandate**

- > QUARTERBACK Immobilien AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1,5</sup> (bis 8. Januar 2026)
- > GROPYUS AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>

### Daniel Riedl, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Development Officer  
Verantwortungsbereich: Development Österreich, Development Deutschland und operatives Bewirtschaftungsgeschäft in Österreich.

#### **Mandate:**

- > QUARTERBACK Immobilien AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1,5</sup>
- > Quarterback New Energy Holding GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>
- > GROPYUS AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>

### Ruth Werhahn, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Human Resources Officer

Verantwortungsbereich: Personal, IT und Technischer Service (VTS).

#### **Mandate:**

- > LVM Lebensversicherungs-AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1</sup>
- > LVM Pensionsfonds-AG (Mitglied des Aufsichtsrats; die Gesellschaft ist verbunden mit der LVM Lebensversicherungs-AG)<sup>1</sup>
- > Oras Invest Ltd. (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>
- > Wilh. Werhahn KG (Mitglied des Verwaltungsrats)<sup>2</sup>

Seit dem 1. Januar 2026 gehört Luka Mucic anstelle von Rolf Buch dem Vorstand an.

### Luka Mucic, Vorsitzender des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Executive Officer

Verantwortungsbereich: Strategie, Unternehmensentwicklung u. Nachhaltigkeit, Transaktion, Recht, Investor Relations, Compliance und Datenschutz, Revision sowie Unternehmenskommunikation.

#### **Mandate:**

> Heidelberg Materials AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1</sup>

## **Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat der Vonovia SE besteht zum 31. Dezember 2025 aus zehn Mitgliedern.

### Clara-Christina Streit, Vorsitzende

Vorsitzende im Aufsichtsrat in deutschen und internationalen Unternehmen

#### **Mandate:**

Jerónimo Martins SGPS S.A.

(Mitglied des Verwaltungsrats, bis Mai 2025)<sup>2,4</sup>

> Deutsche Börse AG (Vorsitzende des Aufsichtsrats)<sup>1,4</sup>

### Vitus Eckert, Stellvertretender Vorsitzender

Rechtsanwalt, Partner der Wess Kux Kispert & Eckert Rechtsanwalts GmbH

#### **Mandate:**

> STANDARD Medien AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>

> S. Spitz GmbH (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>

> Vitalis Food Vertriebs-GmbH (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats, Konzerngesellschaft der S. Spitz GmbH)<sup>2</sup>

> Simacek Holding GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>

> Simacek GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats, Konzerngesellschaft der Simacek Holding GmbH)<sup>2</sup>

> Echo Partner AG (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats, bis Februar 2025)<sup>2</sup>

### Birgit M. Bohle

Mitglied des Vorstands Personal & Recht, Arbeitsdirektorin, Deutsche Telekom AG<sup>4</sup>

#### **Mandate:**

> Deutsche Telekom Service Europe SE (Vorsitzende des Aufsichtsrats) (Konzerngesellschaft der Deutsche Telekom AG)<sup>1,3</sup>

> T-Systems International GmbH (Vorsitzende des Aufsichtsrats) (Konzerngesellschaft der Deutsche Telekom AG)<sup>2,3</sup>

> Telekom Deutschland GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats) (Konzerngesellschaft der Deutsche Telekom AG)<sup>2,3</sup>

> Deutsche Bahn AG (Mitglied des Aufsichtsrats, seit dem 01. März 2026)<sup>1</sup>

### Jürgen Fenk

Vorstand der DIH AG

Strategic Advisor von Eastdil Secured in London

#### **Mandat:**

> Art-Invest Real Estate Funds GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats) (Konzerngesellschaft der Zech Group SE)<sup>2</sup>

### Dr. Florian Funck

Mitglied des Vorstands (CFO) der Sartorius AG<sup>4</sup>

#### **Mandat:**

> Sartorius Corporate Administration GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats) (Konzernunternehmen der Sartorius AG)<sup>2</sup>

### Dr. Ute Geipel-Faber (bis 28. Mai 2025)

Mitglied in deutschen Aufsichtsräten und internationalen Beiräten

### Dr. Daniela Gerd tom Markotten

Mitglied im Aufsichtsrat in deutschen und internationalen Unternehmen

Mitglied des Vorstands Digitalisierung & Technik der Deutsche Bahn AG (bis 31. August 2025)

#### **Mandate:**

- > DEVK Rückversicherung AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1</sup>
- > Schenker AG (Mitglied des Aufsichtsrats, bis 31. Dezember 2025) (Konzerngesellschaft der Deutsche Bahn AG)<sup>1,3</sup>
- > DB Fahrzeuginstandhaltung GmbH (Vorsitzende des Aufsichtsrats, bis 31. Dezember 2025) (Konzerngesellschaft der Deutsche Bahn AG)<sup>2,3</sup>
- > DB Systel GmbH (Vorsitzende des Aufsichtsrats, bis 31. Dezember 2025) (Konzerngesellschaft der Deutsche Bahn AG)<sup>2,3</sup>
- > DB Systemtechnik GmbH (Vorsitzende des Aufsichtsrats, bis 31. Dezember 2025) (Konzerngesellschaft der Deutsche Bahn AG)<sup>2,3</sup>
- > DB broadband GmbH (Vorsitzende des Aufsichtsrats, bis 22. Mai 2025) (Konzerngesellschaft der Deutsche Bahn AG)<sup>2,3</sup>

### Matthias Hünlein

Managing Director Tishman Speyer Europe S.à r.l. (German Branch)

#### **Mandat:**

- > Tishman Speyer Investment Management GmbH (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats) (Konzerngesellschaft der Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH)<sup>2</sup>

### Hildegard Müller (bis 28. Mai 2025)

Präsidentin des Verbands der Automobilindustrie e.V.

#### **Mandate:**

- > Siemens Energy AG (Mitglied des Aufsichtsrats, bis 20. Mai 2025)<sup>1,4</sup>
- > Siemens Energy Management GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats, bis 20. Mai 2025) (Konzerngesellschaft der Siemens Energy AG)<sup>2</sup>
- > RAG Stiftung (Mitglied des Kuratoriums)<sup>2</sup>
- > Atos SE (Mitglied des Verwaltungsrats)<sup>2</sup>

### Dr. Ariane Reinhart

Mitglied im Aufsichtsrat in deutschen und internationalen Unternehmen

Geschäftsführerin AR Transformation Invest GmbH

Mitglied des Vorstands der Continental AG (bis 30. Juni 2025)

#### **Mandat:**

- > Evonik Industries AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1,4</sup>

### Michael Rüdiger (seit 28. Mai 2025)

Vorsitzender und Mitglied im Aufsichtsrat in deutschen und internationalen Unternehmen

Selbstständiger Unternehmensberater

#### **Mandate:**

- > BlackRock Asset Management Deutschland AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats)<sup>1</sup>
- > Evonik Industries AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1,4</sup>

### Dr. Marcus Schenck (seit 28. Mai 2025)

Mitglied der Geschäftsführung der Lazard & Co. GmbH

#### **Mandat:**

- > Uniper SE (Mitglied des Aufsichtsrats, bis 30. September 2025)<sup>1</sup>

1 Aufsichtsratsmandate gemäß § 100 AktG.

2 Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

3 Freigestellte Konzernmandate gemäß § 100 Abs. 2 Satz 2 AktG.

4 Börsennotiert.

5 Nahestehendes Unternehmen des Deutsche Wohnen-Konzerns.

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Vonovia SE, Bochum

## Vermerk über die Prüfung des KONZERN-ABSCHLUSSES und des Konzernlageberichts

### Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Vonovia SE, Bochum, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025, der Konzerngewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzernkapitalflussrechnung und der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Informationen zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Vonovia SE, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst ist, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

> entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS Accounting Standards (im Folgenden „IFRS Accounting Standards“), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2025 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 und

> vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Konzernlageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Die Prüfung des Konzernabschlusses haben wir unter ergänzender Beachtung der International Standards on Auditing (ISA) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften, Grundsätzen und Standards ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als

Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

### **Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses**

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Aus unserer Sicht waren folgende Sachverhalte am bedeutsamsten in unserer Prüfung:

#### ***Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien***

#### ***Bewertung der in Entwicklung oder Bau befindlichen Immobilien***

#### ***Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte***

Unsere Darstellung dieser besonders wichtigen Prüfungssachverhalte haben wir jeweils wie folgt strukturiert:

1. Sachverhalt und Problemstellung
2. Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse
3. Verweis auf weitergehende Informationen

Nachfolgend stellen wir die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

#### ***Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien***

1. Im Konzernabschluss der Vonovia SE werden zum 31. Dezember 2025 als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Investment Properties) in Höhe von € 82.392,8 Mio. ausgewiesen. Die Vonovia SE bilanziert Investment Properties in Höhe von € 81.268,7 Mio. in Ausübung des bestehenden Wahlrechts nach IAS 40.30 nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes gemäß IFRS 13. Dementsprechend werden neben den aus Verkäufen realisierten auch unrealisierte Marktwertänderungen im Rahmen der Bewertung zu beizulegenden Zeitwerten erfolgswirksam erfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Wertaufholungen von € 1.390,0 Mio. erfolgswirk-

sam als unrealisierte Marktwertänderungen in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst.

Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes wird davon ausgegangen, dass die bestehende Nutzung auch der höchst- und bestmöglichen Nutzung der Immobilie (Konzept des „Highest and Best Use“) entspricht. Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt durch ein unternehmensinternes Bewertungsmodell unter Nutzung der Discounted Cash Flow-Methode. Dabei werden die erwarteten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte (z.B. Ist-Miete und Marktmiete pro m<sup>2</sup>, geplante Instandhaltung pro m<sup>2</sup>) unter anderem unter Berücksichtigung der künftigen Leerstandsquoten geschätzt und entsprechende Barwerte anhand von aus dem Immobilienmarkt abgeleiteten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätzen ermittelt. Bei Objekten ohne positiven Netto-Zahlungszufluss (in der Regel leerstehende Gebäude) wird ein Marktwert unter Anwendung eines Liquidationswertverfahrens ermittelt. Unbebaute Grundstücke werden regelmäßig auf Basis der Bodenrichtwerte im Rahmen eines indirekten Vergleichswertverfahrens bewertet.

Soweit möglich verwendet die Gesellschaft am Markt beobachtbare Informationen für ihre Bewertung (Quellen sind z.B. Gutachterausschüsse und öffentliche sowie kostenpflichtige Marktdatenbanken). Zusätzlich wird durch unabhängige Gutachter ein Bewertungsgutachten für den Gesamtbestand erstellt, das zur Plausibilisierung der internen Bewertungsergebnisse dient.

Für die Pflegeimmobilien erfolgt die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts auf Basis von Bewertungsgutachten eines externen Gutachters. Die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts erfolgt bei diesem Gutachter analog unter Nutzung der Discounted Cash Flow-Methode sowie soweit möglich unter Verwendung von am Markt beobachtbaren Informationen.

In die Bewertung der Investment Properties fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die grundsätzlich mit gewissen Schätzunsicherheiten und Ermessen der gesetzlichen Vertreter verbunden sind. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden Zeitwerte führen. Vor diesem Hintergrund war dieser Sachverhalt für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung.

2. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir in Zusammenarbeit mit unseren Spezialisten für Prozessprüfungen unter anderem die vorhandenen internen Kontrollen zur Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immo-

bilien aufgenommen und auf Angemessenheit und Wirksamkeit beurteilt. Zudem haben wir in Zusammenarbeit mit unseren Spezialisten für Immobilienbewertungen die von der Gesellschaft verwendeten Bewertungsmodelle im Hinblick auf Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, die Homogenität der Bewertungsobjekte, die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter, wie die erwarteten Netto-Zahlungszuflüsse, die unterstellte Leerstandsquote sowie den Diskontierungs- und Kapitalisierungszins beurteilt. Darüber hinaus haben wir analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen zu den wesentlichen wertbeeinflussenden Parametern durchgeführt. Zudem haben wir einen Abgleich der Ergebnisse auf Portfolioebene mit unseren Erwartungen zur Wertentwicklung vorgenommen.

Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir außerdem eine objektgenaue Vergleichsrechnung auf Basis von Stichproben anhand eines Discounted Cash Flow-Verfahrens vorgenommen und ausgewählte Objekte besichtigt.

Hinsichtlich der Pflegeimmobilien haben wir unter anderem die eingeholten Bewertungsgutachten und die fachliche Qualifikation der externen Gutachter gewürdigt und die Ermittlung des Zeitwertes beurteilt. Dabei haben wir auch das jeweils angewendete Bewertungsverfahren und die verwendeten Bewertungsparameter gewürdigt.

Das von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft angewandte Bewertungsverfahren ist insgesamt sachgerecht gestaltet und für die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien grundsätzlich geeignet.

3. Die Angaben der Gesellschaft zu den Investment Properties sind in Abschnitt D27 des Konzernanhangs enthalten.

### **Bewertung der in Entwicklung oder Bau befindlichen Immobilien**

1. Im Konzernabschluss der Vonovia SE werden zum 31. Dezember 2025 in der Entwicklung oder im Bau befindliche Immobilien als Investment Property in Höhe von € 1.124,1 Mio. sowie als Immobilienvorräte in Höhe von € 1.865,6 Mio. ausgewiesen. Die Immobilienvorräte beinhalten Objekte aus dem verkaufsbezogenen Projektentwicklungsgeschäft.

In der Entwicklung oder im Bau befindliche Immobilien werden als Investment Property nach IAS 40 eingestuft, sofern sie nach Fertigstellung als Finanzinvestition genutzt werden sollen, und im Zeitpunkt des Zugangs mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt. Für

die Folgebewertung von Investment Properties wird grundsätzlich das Modell des beizulegenden Zeitwertes („Fair Value Model“) angewendet, sofern sich für die Immobilien ein verlässlicher Fair Value ermitteln lässt. Aufgrund der bestehenden inhärenten Risiken während der Bauphase werden Projektentwicklungen bis zur Fertigstellung generell zu Anschaffungs- und Herstellungskosten („Cost-Model“) bilanziert. Die Überprüfung der Werthaltigkeit von Projektentwicklungen erfolgt grundsätzlich nach dem Value in use (Nutzungswert) Konzept. Der nach IAS 36 ebenfalls in Betracht kommende Fair value less cost to sell wird aufgrund des mit Unsicherheiten behafteten Fair Values nicht berücksichtigt. Mit Abschluss der Bauphase erfolgt dann die erstmalige Bilanzierung nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes („Fair Value Model“).

Immobilienvorräte aus dem verkaufsbezogenen Projektentwicklungsgeschäft werden aufgrund der Verkaufsabsicht entsprechend IAS 2 mit den fortgeführten Herstellungskosten oder zu niedrigeren Nettoveräußerungswerten im Rahmen der Folgebewertung bilanziert, sofern für die zur Veräußerung vorgesehenen Wohneinheiten kein Kundenauftrag vorliegt.

Die Ermittlung der Herstellungskosten erfolgt für jede Projektentwicklung unabhängig von ihrer Klassifizierung als Investment Property oder als Immobilienvorräte auf Basis einer Projekteinkalkulation, in der die geplanten noch anfallenden Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie die tatsächlich angefallenen Ist-Kosten auf Ebene der einzelnen Gewerke erfasst werden.

Die Bestimmung der Nettoveräußerungswerte bzw. der Nutzungswerte erfolgt je nach Verwendung der Projektentwicklung nach Fertigstellung auf Grundlage einer Vertriebeinschätzung zu den voraussichtlich zu erzielenden Verkaufspreisen je qm oder anhand der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Nutzung der Discounted Cash Flow-Methode. Unbebaute Grundstücke werden regelmäßig auf Basis der Bodenrichtwerte im Rahmen eines indirekten Vergleichswertverfahrens bewertet.

In die Bewertung der in Entwicklung und im Bau befindlichen Immobilien fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die grundsätzlich mit gewissen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bedeutsame Bewertungsparameter sind insbesondere die geplanten noch anfallenden Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie zur Ermittlung des Nettoveräußerungserlöses bzw. Nutzungswertes die erwarteten Zahlungsströme sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parame-

ter können zu wesentlichen Änderungen der Nettoveräußerungserlöse bzw. des Nutzungswertes führen. Aus unserer Sicht war der Sachverhalt für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung, da die Bewertung der in Entwicklung und im Bau befindlichen Immobilien grundsätzlich mit erheblichen Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten verbunden ist und das Risiko besteht, dass die geplanten Nettoveräußerungserlöse bzw. Nutzungswerte nicht in einer angemessenen Bandbreite liegen und ein entsprechender Wertberichtigungsbedarf nicht erfasst wird.

2. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir in Zusammenarbeit mit unseren Spezialisten für Prozessprüfungen unter anderem die vorhandenen internen Kontrollen aufgenommen und auf Angemessenheit und Wirksamkeit beurteilt. Zudem haben wir in Zusammenarbeit mit unseren Spezialisten für Immobilienbewertungen die von Vonovia verwendeten Projekteinkalkulationen im Hinblick auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Projektentwicklungen sowie einerseits die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter, wie z.B. die erwartete Marktmiete pro m<sup>2</sup>, und andererseits auch die geplanten Nettoveräußerungserlöse für die Immobilienvorräte bzw. die Ermittlung des Fair Values für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beurteilt. Darüber hinaus haben wir Einzelfallprüfungen über die wesentlichen wertbeeinflussenden Parameter durchgeführt. Analysiert wurden dabei ebenso die unterstellten Gesteungskosten unterschiedlicher Kostengruppen und diese mit externen Benchmarks verglichen. Zudem haben wir Besichtigungen für eine ausgewählte Stichprobe von Projektentwicklungen durchgeführt. Dabei wurden vor Ort zum einen die Lage und das Umfeld, d.h. auch Erschließung, Infrastruktur etc. zur Einordnung des Projektes beachtet. Zum anderen konnten wir uns von der Existenz des Projektes sowie vom aktuellen Bautenstand einen Eindruck verschaffen. Hierzu dienten als Plausibilisierungsgröße die übermittelten und geprüften Ist-Kosten in Relation zu den geplanten Gesamtinvestitionskosten. Bei größeren Projekten, die in unterschiedliche Baufelder und Bauabschnitte unterteilt sind, diente die Objektbesichtigung der besseren Abgrenzung und Validierung der Kalkulationsdaten. Insbesondere bei vorangeschrittenem Bautenstand waren auch Eindrücke zur Qualität (Böden, Fliesen, Sanitärprojekte, Außenanlagen etc.) möglich. Darüber hinaus wurden in verschiedenen Terminen die Projekte der Stichprobe durch die jeweiligen Projektverantwortlichen vorgestellt und mit uns bezüglich wesentlicher Sachverhalte (Zeitplan, Bautenstand, Vergabestand der Kosten, Planänderungen, Vermietungs- und Veräußerungsstand etc.) diskutiert.

Das von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft angewandte Bewertungsverfahren ist insgesamt sachgerecht gestaltet und für eine IAS 40 bzw. IAS 2 konforme Bilanzierung grundsätzlich geeignet.

3. Die Angaben der Gesellschaft zu den in der Entwicklung oder im Bau befindlichen Immobilien, die als Investment Property ausgewiesen werden, sind in Abschnitt D27 des Konzernanhangs, und zu den Immobilienvorräten in Abschnitt D35 des Konzernanhangs enthalten.

### **Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte**

1. In dem Konzernabschluss der Gesellschaft werden Geschäfts- oder Firmenwerte mit einem Betrag von insgesamt € 1.391,7 Mio. unter dem Bilanzposten „Immaterielle Vermögenswerte“ ausgewiesen. Geschäfts- oder Firmenwerte werden einmal jährlich oder anlassbezogen von der Gesellschaft einem Werthaltigkeitstest unterzogen, um einen möglichen Abschreibungsbedarf zu ermitteln. Der Werthaltigkeitstest erfolgt auf Ebene der Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, denen der jeweilige Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet ist. Im Rahmen des Werthaltigkeitstests wird der Buchwert der jeweiligen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten inklusive des Geschäfts- oder Firmenwerts dem entsprechenden erzielbaren Betrag gegenübergestellt. Die Ermittlung des erzielbaren Betrags erfolgt grundsätzlich anhand des Nutzungswerts.

Grundlage der Bewertung ist dabei regelmäßig der Barwert künftiger Cashflows der jeweiligen Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten. Die Barwerte werden mittels Discounted-Cashflow Modellen ermittelt. Dabei bildet die verabschiedete Mittelfristplanung des Konzerns den Ausgangspunkt. Die ewige Rente wurde auf Basis des letzten Jahres des Detailplanungszeitraums 2030 unter Berücksichtigung der nachhaltigen Wachstumsrate i.H.v. 1,5% ermittelt. Hierbei werden auch Erwartungen über die zukünftige Marktentwicklung und Annahmen über die Entwicklung makroökonomischer Einflussfaktoren berücksichtigt. Die Diskontierung erfolgt mittels der gewichteten durchschnittlichen Kapitalkosten der jeweiligen Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten.

Bei Feststellung eines Abwertungsbedarfs auf Grundlage des Nutzungswerts wird analysiert, ob bei Verwendung des beizulegenden Zeitwerts abzüglich Kosten der Veräußerung ein höherer erzielbarer Betrag erreicht werden kann. Als Ergebnis des jährlichen Werthaltigkeitstests wurde kein Wertminderungsbedarf festgestellt.

Das Ergebnis dieser Bewertung ist in hohem Maße von der Einschätzung der gesetzlichen Vertreter hinsichtlich

der künftigen Cashflows der jeweiligen Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, des verwendeten Diskontierungssatzes, der Wachstumsrate sowie weiteren Annahmen abhängig und dadurch mit einer erheblichen Unsicherheit behaftet. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Komplexität der Bewertung war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

2. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir unter anderem das methodische Vorgehen zur Durchführung des Werthaltigkeitstests nachvollzogen. Nach Abgleich der bei der Berechnung verwendeten künftigen Cashflows mit der verabschiedeten Mittelfristplanung des Konzerns haben wir die Angemessenheit der Berechnung insbesondere durch Abstimmung mit allgemeinen und branchenspezifischen Markterwartungen beurteilt. Zudem haben wir die sachgerechte Berücksichtigung der Kosten von Konzernfunktionen beurteilt. Mit der Kenntnis, dass bereits relativ kleine Veränderungen des verwendeten Diskontierungszinssatzes wesentliche Auswirkungen auf die Höhe des auf diese Weise ermittelten Nutzungswertes haben können, haben wir uns intensiv mit den bei der Bestimmung des verwendeten Diskontierungszinssatzes herangezogenen Parametern beschäftigt und das Berechnungsschema nachvollzogen. Um den bestehenden Prognoseunsicherheiten Rechnung zu tragen, haben wir die von der Gesellschaft erstellten Sensitivitätsanalysen nachvollzogen. Für Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, bei denen eine für möglich gehaltene Änderung einer Annahme zu einem erzielbaren Betrag unterhalb des Buchwerts der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten inklusive des zugeordneten Geschäfts- oder Firmenwerts führen würde, haben wir uns davon vergewissert, dass die erforderlichen Anhangangaben gemacht wurden. Die von den gesetzlichen Vertretern angewandten Bewertungsparameter und -annahmen liegen innerhalb der aus unserer Sicht vertretbaren Bandbreiten.

3. Die Angaben der Gesellschaft zum Bilanzposten „Immaterielle Vermögenswerte“ und zum Werthaltigkeitstest sind im Abschnitt D 25 „Immaterielle Vermögenswerte“ des Konzernanhangs enthalten.

### Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts:

- > die in Abschnitt „Nachhaltigkeitserklärung“ des Konzernlageberichts enthaltene nichtfinanzielle Konzernklärung zur Erfüllung der §§ 315b bis 315c HGB

- > die in Unterabschnitt „Corporate Governance“ des Abschnitts „Weitere gesetzliche Angaben“ des Konzernlageberichts enthaltenen, als ungeprüft gekennzeichneten Angaben

Die sonstigen Informationen umfassen zudem

- > die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB

- > alle übrigen Teile des Geschäftsberichts – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses, des geprüften Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungs-schlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- > wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

- > anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die

Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung sowie unter ergänzender Beachtung der ISA durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

> identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

> erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

> beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

> ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten

besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- > beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- > planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Teilbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- > beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- > führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

### Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

#### Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei Vonovia\_SE\_KA+LB\_ESEF-2025-12-31-1-de.xbri enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) und des International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers des Konzernabschlusses für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätsmanagementsystem

des IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) angewendet.

#### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

#### Verantwortung des Abschlussprüfers des Konzernabschlusses für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- > identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- > gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- > beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.

> beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen.

> beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

### Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 28. Mai 2025 als Abschlussprüfer des Konzernabschlusses gewählt. Wir wurden am 8. August 2025 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2023 als Abschlussprüfer des Konzernabschlusses der Vonovia SE, Bochum, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

### **Hinweis auf einen sonstigen Sachverhalt - Verwendung des BESTÄTIGUNGSVERMERKS**

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften Konzernlagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und Konzernlagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der „Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB“ und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

## **Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Michael Preiß.

Essen, den 17. März 2026

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Michael Preiß  
Wirtschaftsprüfer



Martin Flür  
Wirtschaftsprüfer

# Prüfungsvermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über eine betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit in Bezug auf die Konzernnachhaltigkeitserklärung

An die VONOVIA SE, Bochum

## Prüfungsurteil

Wir haben die im Abschnitt „Nachhaltigkeitserklärung“ des Konzernlageberichts, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst ist, enthaltene Konzernnachhaltigkeitserklärung der VONOVIA SE, Bochum, (im Folgenden die „Gesellschaft“) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 (im Folgenden die „Konzernnachhaltigkeitserklärung“) einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen. Die Konzernnachhaltigkeitserklärung wurde zur Erfüllung der Anforderungen der Richtlinie (EU) 2022/2464 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Dezember 2022 (Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD) und des Artikels 8 der Verordnung (EU) 2020/852 sowie der §§ 315b bis 315c HGB an eine nichtfinanzielle Konzernklärung aufgestellt.

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Auffassung veranlassen, dass die beigefügte Konzernnachhaltigkeitserklärung nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den Anforderungen der CSRD und des Artikels 8 der Verordnung (EU) 2020/852, des § 315c iVm. §§ 289c bis 289e HGB an eine nichtfinanzielle Konzernklärung sowie mit den von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft dargestellten konkretisierenden Kriterien aufgestellt ist. Dieses Prüfungsurteil schließt ein, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung veranlassen,

> dass die beigefügte Konzernnachhaltigkeitserklärung nicht in allen wesentlichen Belangen den Europäischen Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung (ESRS) entspricht, einschließlich dass der vom Unternehmen durchgeführte Prozess zur Identifizierung von Informationen, die in die Konzernnachhaltigkeitserklärung aufzunehmen sind (die Wesentlichkeitsanalyse), nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit der im Abschnitt „IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen“ der Konzernnachhaltigkeitserklärung aufgeführten Beschreibung steht, bzw.

> dass die im Abschnitt „EU-Taxonomie-Verordnung“ der Konzernnachhaltigkeitserklärung enthaltenen Angaben nicht in allen wesentlichen Belangen Artikel 8 der Verordnung (EU) 2020/852 entsprechen.

## Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) herausgegebenen International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised): Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information durchgeführt.

Bei einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit unterscheiden sich die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit in Art und zeitlicher Einteilung und sind weniger umfangreich. Folglich ist der erlangte Grad an Prüfungssicherheit erheblich niedriger als die Prüfungssicherheit, die bei Durchführung einer Prüfung mit hinreichender Prüfungssicherheit erlangt worden wäre.

Unsere Verantwortung nach ISAE 3000 (Revised) ist im Abschnitt „Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung der Konzernnachhaltigkeitserklärung“ weitergehend beschrieben.

Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) herausgegebenen IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) angewendet. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

#### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die Konzernnachhaltigkeitserklärung

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung der Konzernnachhaltigkeitserklärung in Übereinstimmung mit den Anforderungen der CSRD sowie den einschlägigen deutschen gesetzlichen und weiteren europäischen Vorschriften sowie mit den von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft dargestellten konkretisierenden Kriterien und für die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung der internen Kontrollen, die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung einer Konzernnachhaltigkeitserklärung in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Konzernnachhaltigkeitserklärung) oder Irrtümern ist.

Diese Verantwortung der gesetzlichen Vertreter umfasst die Einrichtung und Aufrechterhaltung des Prozesses der Wesentlichkeitsanalyse, die Auswahl und Anwendung angemessener Methoden zur Aufstellung der Konzernnachhaltigkeitserklärung sowie das Treffen von Annahmen und die Vornahme von Schätzungen und die Ermittlung von zukunftsorientierten Informationen zu einzelnen nachhaltigkeitsbezogenen Angaben.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Aufstellung der Konzernnachhaltigkeitserklärung.

#### Inhärente Grenzen bei der Aufstellung der Konzernnachhaltigkeitserklärung

Die CSRD sowie die einschlägigen deutschen gesetzlichen und weiteren europäischen Vorschriften enthalten Formulierungen und Begriffe, die erheblichen Auslegungsunsicherheiten unterliegen und für die noch keine maßgebenden umfassenden Interpretationen veröffentlicht wurden. Da solche Formulierungen und Begriffe unterschiedlich durch Regulatoren oder Gerichte ausgelegt werden können, ist die Gesetzmäßigkeit von Messungen oder Beurteilungen der Nachhaltigkeitssachverhalte auf Basis dieser Auslegungen unsicher.

Diese inhärenten Grenzen betreffen auch die Prüfung der Konzernnachhaltigkeitserklärung.

#### Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung der Konzernnachhaltigkeitserklärung

Unsere Zielsetzung ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Prüfungsurteil mit begrenzter Sicherheit darüber abzugeben, ob uns Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung veranlassen, dass die Konzernnachhaltigkeitserklärung nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit der CSRD sowie den einschlägigen deutschen gesetzlichen und weiteren europäischen Vorschriften sowie den von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft dargestellten konkretisierenden Kriterien aufgestellt worden ist sowie einen Prüfungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zur Konzernnachhaltigkeitserklärung beinhaltet.

Im Rahmen einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit gemäß ISAE 3000 (Revised) üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

> erlangen wir ein Verständnis über den für die Aufstellung der Konzernnachhaltigkeitserklärung angewandten Prozess, einschließlich des vom Unternehmen durchgeführten Prozesses der Wesentlichkeitsanalyse zur Identifizierung der zu berichtenden Angaben in der Konzernnachhaltigkeitserklärung.

> identifizieren wir Angaben, bei denen die Entstehung einer wesentlichen falschen Darstellung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern wahrscheinlich ist, planen und führen Prüfungshandlungen durch, um diese Angaben zu adressieren und eine das Prüfungsurteil unterstützende begrenzte Prüfungssicherheit zu erlangen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das

Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können. Außerdem ist das Risiko, eine wesentliche falsche Darstellung in Informationen aus der Wertschöpfungskette nicht aufzudecken, die aus Quellen stammen, die nicht unter der Kontrolle des Unternehmens stehen (Informationen aus der Wertschöpfungskette), in der Regel höher als das Risiko, eine wesentliche Falschdarstellung in Informationen nicht aufzudecken, die aus Quellen stammen, die unter der Kontrolle des Unternehmens stehen, da sowohl die gesetzlichen Vertreter des Unternehmens als auch wir als Prüfer in der Regel Beschränkungen beim direkten Zugang zu den Quellen von Informationen aus der Wertschöpfungskette unterliegen.

- > würdigen wir die zukunftsorientierten Informationen, einschließlich der Angemessenheit der zugrunde liegenden Annahmen. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Informationen abweichen.

#### Zusammenfassung der vom Wirtschaftsprüfer durchgeführten Tätigkeiten

Eine Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Nachweisen über die Nachhaltigkeitsinformationen. Art, zeitliche Einteilung und Umfang der ausgewählten Prüfungshandlungen liegen in unserem pflichtgemäßen Ermessen.

Bei der Durchführung unserer Prüfung mit begrenzter Sicherheit haben wir unter anderem:

- > die Eignung der von den gesetzlichen Vertretern in der Konzernnachhaltigkeitserklärung dargestellten Kriterien insgesamt beurteilt.
- > die gesetzlichen Vertreter und relevante Mitarbeiter befragt, die in die Aufstellung der Konzernnachhaltigkeitserklärung einbezogen wurden, über den Aufstellungsprozess, einschließlich des vom Unternehmen durchgeführten Prozesses der Wesentlichkeitsanalyse zur Identifizierung der zu berichtenden Angaben in der Konzernnachhaltigkeitserklärung, sowie über die auf diesen Prozess bezogenen internen Kontrollen.
- > die von den gesetzlichen Vertretern angewandten Methoden zur Aufstellung der Konzernnachhaltigkeitserklärung beurteilt.

> die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern angegebenen geschätzten Werte und der damit zusammenhängenden Erläuterungen beurteilt. Wenn die gesetzlichen Vertreter in Übereinstimmung mit den ESRS die zu berichtenden Informationen über die Wertschöpfungskette für einen Fall schätzen, in dem die gesetzlichen Vertreter nicht in der Lage sind, die Informationen aus der Wertschöpfungskette trotz angemessener Anstrengungen einzuholen, ist unsere Prüfung darauf begrenzt zu beurteilen, ob die gesetzlichen Vertreter diese Schätzungen in Übereinstimmung mit den ESRS vorgenommen haben, und die Vertretbarkeit dieser Schätzungen zu beurteilen, aber nicht Informationen über die Wertschöpfungskette zu ermitteln, die die gesetzlichen Vertreter nicht einholen konnten.

> analytische Prüfungshandlungen und Befragungen zu ausgewählten Informationen in der Konzernnachhaltigkeitserklärung durchgeführt.

> die Darstellung der Informationen in der Konzernnachhaltigkeitserklärung gewürdigt.

> den Prozess zur Identifikation der taxonomiefähigen und taxonomiekonformen Wirtschaftsaktivitäten und der entsprechenden Angaben in der Konzernnachhaltigkeitserklärung gewürdigt.

#### Verwendungsbeschränkung für den Vermerk

Wir weisen darauf hin, dass die Prüfung für Zwecke der Gesellschaft durchgeführt wurde und der Vermerk nur zur Information der Gesellschaft über das Ergebnis der Prüfung bestimmt ist. Somit ist der Vermerk nicht dazu bestimmt, dass Dritte hierauf gestützt (Vermögens-)Entscheidungen treffen. Unsere Verantwortung besteht allein der Gesellschaft gegenüber. Dritten gegenüber übernehmen wir dagegen keine Verantwortung, Sorgfaltspflicht oder Haftung.

Essen, den 17. März 2026

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Michael Preiß  
Wirtschaftsprüfer



Theres Schäfer  
Wirtschaftsprüferin

# Versicherung der gesetzlichen Vertreter

## Bilanzzeit

„Wir versichern nach bestem Wissen und Gewissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt wird, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im jetzt laufenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Bochum, den 16. März 2026



Luka Mucic  
(CEO)



Arnd Fittkau  
(CRO)



Philip Grosse  
(CFO)



Daniel Riedl  
(CDO)



Ruth Wehrhahn  
(CHRO)

# Berichterstattung nach EPRA

Die Vonovia SE ist seit 2013 Mitglied der EPRA. Die namensgebende European Public Real Estate Association ist eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel und vertritt die Interessen börsennotierter europäischer Immobilienunternehmen. Sie sieht ihre Aufgabe darin, das Verständnis für Investitionsmöglichkeiten in börsennotierte Immobiliengesellschaften in Europa als Alternative zu klassischen Anlagewerten zu erweitern.

Zur besseren Vergleichbarkeit der Immobiliengesellschaften und zur Präsentation immobilienwirtschaftlicher Besonderheiten hat die EPRA einen Rahmen für eine standardisierte Berichterstattung über die IFRS Accounting Standards hinaus geschaffen.

Vonovia berichtet die EPRA-Kennzahlen entsprechend der EPRA-Empfehlungen (Best Practice Recommendations, BPR). Die EPRA-Kennzahlen werden von Vonovia nur teilweise als Steuerungskennzahlen verwendet und werden daher außerhalb des Lageberichts dargestellt. Sie stellen Non-GAAP-Measures oder auch APMs (Alternative Performance Measures) dar.

Wir weisen darauf hin, dass sich die EPRA-BPR grundsätzlich sowohl auf Wohnimmobilien- als auch auf Gewerbeimmobilienunternehmen beziehen. Vonovia ist hingegen fast ausschließlich im Bereich Wohnen aktiv. Das Geschäftsmodell von Vonovia basiert auf der Entwicklung und dem Bau neuer Wohnungen für den Eigenbestand wie für den Verkauf, der Vermietung von Wohnraum, auf dem Angebot von wohnungsnahen Dienstleistungen sowie auf dem Verkauf von Wohnungen. Im Gegensatz zu Unternehmen mit einem Gewerbeimmobilien-Portfolio und somit einer relativ geringen Anzahl von Objekten umfasst das Portfolio von Vonovia eine Vielzahl von relativ homogenen Wohneinheiten. Der Ausweis einer Reihe von Informationen, die von den EPRA-BPR empfohlen werden und insbesondere auf einzelne bedeutsame Objekte abzielen, ist deshalb für ein auf Wohnimmobilien spezialisiertes Unternehmen nicht sinnvoll.

Bezogen auf den aktuellen Immobilienbestand wird aus diesem Grund auf den Ausweis einer Übersicht zu Mietvertragslaufzeiten (in der Regel sind die Mietverträge unbefristet), der geschätzten Marktmiete bei Mietauslauf und der zehn größten Mieter bezogen auf die Mieteinnahmen verzichtet.

Im Segment Development werden fast ausschließlich Wohneinheiten erstellt. Weitere Informationen zum Segment Development können dem Kapitel [→ Portfolio im Developmentgeschäft](#) entnommen werden.

## EPRA-Kennzahlen im Überblick

in Mio. €		2024*	2025	Veränderung in %	
<b>EPRA-Performance Kennzahlen</b>	<b>Definition</b>	<b>Zielsetzung</b>			
EPRA-Überschuss (EPRA Earnings)	Ergebnis des operativen Geschäfts.	Wesentliche Kennzahl zur Bestimmung des operativen Ergebnisses. Indikation, inwieweit aktuelle Dividendenzahlungen durch das operative Ergebnis gedeckt sind.	1.307,1	1.351,4	3,4
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	Wertbestimmung unter der Annahme, dass niemals Immobilien verkauft werden. Repräsentiert den Vermögenswert, der erforderlich wäre, um das Unternehmen neu aufzubauen.		45.947,0	48.007,2	4,5
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	Wertbestimmung unter der Annahme, dass An- und Verkauf von Immobilien stattfinden. Ein Teil der latenten Steuern wird hierdurch unvermeidbar realisiert werden.	Die EPRA NAV-Kennzahlen nehmen ausgehend vom IFRS Eigenkapitalanpassungen vor, um den Stakeholdern eine möglichst klare Information bzgl. des Marktwerts des Vermögens und der Schulden eines Immobilienunternehmens unter verschiedenen Szenarien bereitzustellen.	37.215,6	39.253,7	5,5
EPRA Net Disposal Value (NDV)	Bestimmung des Eigenkapitalwerts in einem Verkaufsszenario. Latente Steuern, Finanzierungsinstrumente und weitere Anpassungen werden zum Marktwert angesetzt, unter Berücksichtigung der resultierenden Steuereffekte.		24.558,8	27.748,5	13,0
EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA Net Initial Yield) in %	Annualisierte Mieteinnahmen basierend auf dem Bestand zum Bilanzstichtag abzüglich nicht umlegbarer Objektkosten, bezogen auf den Marktwert der Immobilien erhöht um die Erwerbsnebenkosten.	Vergleichbarer Maßstab zur Portfoliobewertung. Dieser Maßstab soll Investoren eine Hilfestellung zur Beurteilung der Bewertung unterschiedlicher Portfolios geben.	3,5	3,5	-
EPRA Topped Up Nettoanfangsrendite (EPRA Topped Up Net Initial Yield) in %	Anpassung der EPRA-Nettoanfangsrendite in Bezug auf die Gewährung von mietfreien Zeiten (oder andere noch nicht ausgelauene Mietanreize wie zeitlich begrenzte Mietreduktionen oder Staffelmieten).		3,5	3,5	-
EPRA Leerstandsquote (EPRA Vacancy rate) in %	Geschätzte Marktmiete der leerstehenden Einheiten in Bezug zur geschätzten Marktmiete des gesamten Portfolios.	„Reiner“ Maßstab für die leerstehenden Einheiten (in %) basierend auf der geschätzten Marktmiete.	1,9	2,0	0,1 pp
EPRA Kostenquote (EPRA Cost Ratio) inkl. direkte Leerstandskosten in %	Verwaltungs- und operative Kosten (inkl. direkter Leerstandskosten) bezogen auf die Bruttomieteinnahmen.	Wesentliche Kennzahl zur Messung von Veränderungen der Kosten der Gesellschaft.	23,3	23,8	0,5 pp
EPRA Kostenquote (EPRA Cost Ratio) exkl. direkte Leerstandskosten in %	Verwaltungs- und operative Kosten (exkl. direkter Leerstandskosten) bezogen auf die Bruttomieteinnahmen.		22,2	22,7	0,5 pp
EPRA LTV in %	Verbindlichkeiten bezogen auf den Verkehrswert der Immobilien.	Kennzahl zur Bestimmung des prozentualen Anteils der Verbindlichkeiten bezogen auf den Wert der Immobilien.	49,1	47,0	-2,1 pp
EPRA Like-for-like Mietsteigerung in %	Die Like-for-like Mietsteigerung stellt die Mietsteigerung des Portfolios dar, das sich im betrachteten Zeitraum unverändert im Bestand befand.	Wesentliche Kennzahl zur Messung der Performance der Gesellschaft.	3,7	3,6	-0,1 pp
EPRA Immobilienbezogene Investitionen	Investitionen des Geschäftsjahres.	Kennzahl zur Analyse der immobilienbezogenen Ausgaben, die im Geschäftsjahr aktiviert wurden.	991,7	1.791,9	80,7

\* Vorjahr angepasst.

## EPRA Überschuss (EPRA Earnings)

Der EPRA-Überschuss ist ein Maß für das operative Ergebnis. Er gibt eine Indikation, inwieweit die aktuelle Dividendenzahlung durch das operative Ergebnis gedeckt ist. Ausgehend vom Periodenergebnis erfolgen Anpassungen um ergebniswirksame Wertveränderungen des Vermögens und der Schulden, Bereinigungen von Verkaufseffekten, von Kosten für Akquisitionen oder sonstigen Sondereinflüssen und Auszahlungen für sonstige Kapitalgeber.

Der EPRA-Überschuss lag 2025 um 3,4 % über dem Vorjahreswert.

Als unternehmensspezifische Anpassungen werden Ergebnisbeiträge aus den Segmenten Development und Recurring Sales aufgenommen. Außerdem werden aperiodische und einmalige Zinsaufwendungen, Auszahlungen an sonstige Kapitalgeber sowie Steuern eliminiert. Nach Anpassung von At-Equity-Effekten ergibt sich der angepasste Überschuss. Dieser entspricht dem Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche), der gegenüber dem Vorjahr um 4,8% anstieg.

in Mio. €	2024*	2025	Veränderung in %
<b>Periodenergebnis IFRS</b>	<b>-962,3</b>	<b>4.185,5</b>	-
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-26,7	-71,3	>100
<b>Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>	<b>-989,0</b>	<b>4.114,2</b>	-
Wertveränderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und Wertminderungen	1.923,0	-988,8	-
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-120,4	-53,0	-56,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	-38,0	-89,5	>100
Vertriebskosten	63,3	52,9	-16,4
Steuern auf das Vertriebsergebnis	28,4	107,4	>100
Wertminderung Goodwill	-	-	-
Wertveränderungen von Finanzinstrumenten und verbundenen Abschlusskosten	177,9	20,7	-88,4
Akquisitionskosten	33,9	116,8	>100
Auszahlungen an sonstige Kapitalgeber	-143,7	-202,9	41,2
Sonstige Sondereinflüsse	207,9	23,5	-88,7
Latente Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	163,8	-1.749,9	-
<b>EPRA Überschuss (EPRA earnings)</b>	<b>1.307,1</b>	<b>1.351,4</b>	<b>3,4</b>
<b>EPRA Überschuss (EPRA earnings) pro Aktie in €**</b>	<b>1,60</b>	<b>1,62</b>	<b>1,2</b>
Anpassung Development	30,1	75,1	>100
Anpassung Recurring Sales	57,6	83,2	44,4
Anpassung Auszahlungen an sonstige Kapitalgeber	143,7	202,9	41,2
Anpassung aperiodischer/einmaliger Zinsaufwand	30,6	75,2	>100
Anpassung Steuern	193,4	56,0	-71,0
Anpassung at-equity	53,8	60,5	12,5
<b>Angepasster Überschuss (Adjusted EBT fortgeführte Geschäftsbereiche)</b>	<b>1.816,3</b>	<b>1.904,3</b>	<b>4,8</b>
<b>Angepasster Überschuss (Adjusted EBT fortgeführte Geschäftsbereiche) pro Aktie in €**</b>	<b>2,22</b>	<b>2,29</b>	<b>3,1</b>

\* Vorjahr angepasst.

\*\* Basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien.

## EPRA NAV-Kennzahlen

Die EPRA NAV-Kennzahlen nehmen ausgehend vom IFRS-Eigenkapital Anpassungen vor, um den Stakeholdern eine möglichst klare Information bezüglich des Marktwerts des Vermögens und der Schulden eines Immobilienunternehmens unter verschiedenen Szenarien bereitzustellen.

Der EPRA Net Reinstatement Value (NRV) wird ermittelt unter der Annahme, dass niemals Immobilien verkauft werden. Er repräsentiert den Vermögenswert, der erforderlich wäre, um das Unternehmen neu aufzubauen. Das Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia wird dabei um die latenten Steuern auf das Immobilienvermögen und um den Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente nach Berücksichtigung latenter Steuern adjustiert. Außerdem werden die Erwerbsnebenkosten, die bei der Immobilienbewertung in Abzug gebracht wurden, wieder hinzugerechnet. Ein Fair Value für immaterielle Vermögenswerte wird nicht angesetzt. Ein zusätzlicher, nicht bilanzieller Wertbeitrag aus der Development- und Value-add-Plattform findet somit im NRV keine Berücksichtigung.

Die Ermittlung des EPRA NTA (Net Tangible Assets) erfolgt unter der Annahme, dass An- und Verkauf von Immobilien stattfinden. Ein Teil der latenten Steuern auf das Immobilien-

vermögen wird somit durch Verkäufe unvermeidbar realisiert werden. Bei Vonovia sind die Portfoliocluster Recurring Sales, Non Core sowie der Bestand in Österreich nicht dem langfristig gehaltenen Immobilienbestand zuzuordnen. Die latenten Steuern auf diese Portfolios werden proportional zu den Verkehrswerten bestimmt und reduzieren die insgesamt angesetzten latenten Steuern. Auf den Ausweis der anteiligen Erwerbsnebenkosten für das auf Dauer im Bestand gehaltene Portfolio wird verzichtet. Der Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente nach Berücksichtigung latenter Steuern wird bereinigt und die immateriellen Vermögenswerte (Goodwill und sonstiges immaterielles Vermögen) werden vollständig eliminiert.

Der EPRA Net Disposal Value (NDV) bestimmt den Wert des Eigenkapitals in einem Verkaufsszenario. Die Zeitwerte der latenten Steuern und der Finanzierungsinstrumente werden, wie im IFRS-Eigenkapital berücksichtigt, realisiert. Der Goodwill wird eliminiert und die festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten werden zum Marktwert, unter Berücksichtigung der resultierenden Steuereffekte, angesetzt.

In den nachstehenden Tabellen sind die NAV-Kennzahlen zum Stichtag 31. Dezember 2025 und zum entsprechenden Vorjahr aufgeführt.

31.12.2025 (in Mio. €)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>	<b>27.466,6</b>	<b>27.466,6</b>	<b>27.466,6</b>
Latente Steuern auf Investment Properties	14.694,5	13.151,6	-
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	69,2	69,2	-
Goodwill	-	-1.391,7	-1.391,7
Immaterielle Vermögenswerte	-	-42,0	-
Fair Value finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	1.673,6
Erwerbsnebenkosten	5.776,9	-	-
<b>NAV</b>	<b>48.007,2</b>	<b>39.253,7</b>	<b>27.748,5</b>
Anzahl Aktien (Mio.)	848,2	848,2	848,2
<b>NAV pro Aktie (in €)</b>	<b>56,60</b>	<b>46,28</b>	<b>32,71</b>

\* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

31.12.2024 (in Mio. €)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>	<b>23.996,4</b>	<b>23.996,4</b>	<b>23.996,4</b>
Latente Steuern auf Investment Properties	16.335,4	14.620,2	-
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	23,4	23,4	-
Goodwill	-	-1.391,7	-1.391,7
Immaterielle Vermögenswerte	-	-32,7	-
Fair Value finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	1.954,1
Erwerbsnebenkosten	5.591,8	-	-
<b>NAV</b>	<b>45.947,0</b>	<b>37.215,6</b>	<b>24.558,8</b>
Anzahl Aktien (Mio.)	822,9	822,9	822,9
<b>NAV pro Aktie (in €)</b>	<b>55,84</b>	<b>45,23</b>	<b>29,85</b>

\* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

### EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA Net Initial Yield)

Die EPRA-Nettoanfangsrendite zeigt das Verhältnis der annualisierten Mieterträge abzüglich nicht umlegbarer Objektkosten (annualisierte Netto-Mieterträge) zu den Brutto-Verkehrswerten der Immobilien. Dabei werden die Verkehrswerte um die Erwerbsnebenkosten erhöht.

Bei der Topped-up-Nettoanfangsrendite werden die Vermietungsanreize in den annualisierten Netto-Mieterträgen eliminiert. Für ein auf Wohnimmobilien spezialisiertes Unternehmen sind die Vermietungsanreize nur von geringer Bedeutung.

Die EPRA Nettoanfangsrendite liegt im Jahr 2025 mit 3,5 % auf Vorjahresniveau. Sowohl die annualisierten Netto-Mieterträge als auch die Verkehrswerte sind mit einer ähnlichen Wachstumsrate gestiegen.

in Mio. €	2024*	2025	Veränderung in %
<b>Verkehrswert des Immobilienportfolios (netto)**</b>	<b>78.520,7</b>	<b>80.727,8</b>	<b>2,8</b>
Erwerbsnebenkosten	5.591,8	5.776,9	3,3
<b>Verkehrswert des Immobilienportfolios (brutto)</b>	<b>84.112,5</b>	<b>86.504,7</b>	<b>2,8</b>
Annualisierte Mieterträge	3.377,4	3.480,3	3,0
Nicht umlegbare Objektkosten insgesamt	-441,0	-468,6	6,3
<b>Annualisierte Nettommieterträge</b>	<b>2.936,4</b>	<b>3.011,7</b>	<b>2,6</b>
Anpassungen für Vermietungsanreize	2,1	2,3	9,5
<b>Topped-up annualisierte Nettommieterträge</b>	<b>2.938,5</b>	<b>3.014,0</b>	<b>2,6</b>
<b>EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA net initial yield) in %</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>	<b>-</b>
<b>EPRA Topped Up Nettoanfangsrendite (EPRA Topped Up net initial yield) in %</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>	<b>-</b>

\* Vorjahr angepasst.

\*\* Verkehrswerte der bebauten Grundstücke exkl. IFRS 16, Development, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte.

### EPRA Leerstandsquote (ERPRVA Vacancy Rate)

Die Berechnung der EPRA Leerstandsquote basiert auf dem Verhältnis der geschätzten Marktmiete der leerstehenden Wohnimmobilien zur geschätzten Marktmiete des Wohnimmobilienportfolios, d. h. die im Lagebericht dargestellte

Leerstandsquote wird mit der Marktmiete der Wohnimmobilien bewertet.

Zum Jahresende 2025 war unser Wohnungsbestand wiederum nahezu voll vermietet. Die EPRA Leerstandsquote lag bei 2,0 % (2024: 1,9 %).

in Mio. €	31.12.2024	31.12.2025	Veränderung in %
Marktmiete der leerstehenden Wohnungen	69,5	76,2	9,6
Marktmiete des Wohnimmobilienportfolios	3.622,7	3.726,8	2,9
<b>EPRA Leerstandsquote (EPRA vacancy rate) in %</b>	<b>1,9</b>	<b>2,0</b>	<b>0,1 pp</b>

### EPRA Kostenquote (EPRA Cost Ratio)

Als Verhältnis von EPRA-Kosten zu Bruttomieteinnahmen gibt die EPRA Kostenquote eine Aussage zur Kosteneffizienz eines Immobilienunternehmens. Die EPRA Kostenquote wird

inklusive und exklusive direkter Leerstandskosten ausgewiesen. Im Jahr 2025 hat sich die EPRA Kostenquote sowohl inklusive direkter Leerstandskosten als auch exklusive direkter Leerstandskosten gegenüber dem Vorjahr um 0,5 Prozentpunkte erhöht.

in Mio. €	2024	2025	Veränderung in %
Operative Kosten Rental	467,3	488,1	4,5
Aufwendungen für Instandhaltung	470,5	484,1	2,9
Adjusted EBITDA Value-add	-168,4	-197,5	17,3
Zwischengewinne/-verluste	3,8	39,9	>100
<b>EPRA Kosten (inkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>773,2</b>	<b>814,6</b>	<b>5,4</b>
Direkte Leerstandskosten	-36,9	-38,4	4,1
<b>EPRA Kosten (exkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>736,3</b>	<b>776,2</b>	<b>5,4</b>
<b>Bruttomieteinnahmen</b>	<b>3.323,5</b>	<b>3.417,2</b>	<b>2,8</b>
<b>EPRA Kostenquote (EPRA Cost ratio) inkl. direkte Leerstandskosten in %</b>	<b>23,3</b>	<b>23,8</b>	<b>0,5 pp</b>
<b>EPRA Kostenquote (EPRA Cost ratio) exkl. direkte Leerstandskosten in %</b>	<b>22,2</b>	<b>22,7</b>	<b>0,5 pp</b>

Kosten werden nur im Zusammenhang mit selbst erstellten substanzwahrenden/wertschaffenden Investitionen aktiviert.

### EPRA LTV

Ziel des EPRA LTV ist es, den Verschuldungsgrad des Eigenkapitals eines Immobilienunternehmens zu beurteilen. Hierzu werden die Netto Schulden nach EPRA-Definition den gesamten Vermögenswerten gegenübergestellt.

Der Ausweis des EPRA LTV erfolgt ohne eine Darstellung auf Basis einer proportionalen Konsolidierung von nicht vollkonsolidierten Unternehmen.

Der EPRA LTV sank von 49,1 % im Jahr 2024 auf 47,0 % im Jahr 2025. Einem Rückgang der Netto Schulden steht hierbei ein Anstieg der Vermögenswerte gegenüber.

in Mio. €	2024	2025	Veränderung in %
Darlehen	17.910,8	17.691,1	-1,2
Commercial paper	-	-	-
Hybridkapital	-	1.300,0	-
Unternehmensanleihen	24.529,5	23.642,2	-3,6
Fremdwährungsderivate	-	-	-
Netto Verbindlichkeiten	-	73,6	-
Selbst genutzte Immobilien (Schulden)	-	-	-
Kurzfristige Einlagen (Eigenkapitalcharakter)	-	-	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-1.756,7	-3.256,9	85,4
<b>Netto Schulden</b>	<b>40.683,6</b>	<b>39.450,0</b>	<b>-3,0</b>
Selbst genutzte Immobilien	220,0	221,2	0,5
Investment Properties	78.343,1	82.392,8	5,2
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	1.498,7	385,2	-74,3
Immobilien im Bau befindlich*	-	-	-
Immaterielle Vermögenswerte	32,7	42,1	28,7
Netto Forderungen	1.563,7	-	-100,0
Finanzielle Vermögenswerte	1.137,7	911,8	-19,9
<b>Vermögenswerte gesamt</b>	<b>82.795,9</b>	<b>83.953,1</b>	<b>1,4</b>
<b>EPRA LTV in %</b>	<b>49,1</b>	<b>47,0</b>	<b>-2,1 pp</b>

\* Enthalten in Investment Properties.

### Immobilienbezogene Investitionen

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die im Geschäftsjahr getätigten immobilienbezogenen Investitionen der Gesellschaft.

Nach einem Jahr ohne Ankäufe im Jahr 2024 sind im Jahr 2025 im Bereich Akquisitionen im Wesentlichen die Einheiten ausgewiesen, die von der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe in Deutschland übernommen wurden. Daneben wurden in kleinerem Umfang Einheiten in Deutschland, Schweden und Österreich angekauft.

Da Vonovia fast ausschließlich im Bereich Wohnen aktiv ist und ein Portfolio von einer Vielzahl relativ homogener Wohneinheiten bewirtschaftet, verteilen sich sowohl die Investitionen im Bereich des Neubaus als auch im Bestandsportfolio auf eine große Anzahl von Projekten.

Die Investitionen in den Neubau stiegen im Jahr 2025 um 57,7% gegenüber dem Vorjahr. Es wurden insgesamt 800 Einheiten fertiggestellt (2024: 1.276 Einheiten), davon 777 Einheiten in Deutschland (2024: 1.264 Einheiten) und 23 Einheiten in Schweden (2024: 12 Einheiten).

Weitere Informationen zum Segment Development können dem Kapitel [→ Portfolio im Developmentgeschäft](#) entnommen werden.

Im Bestandsportfolio erhöhten sich die Investitionen im Jahr 2025 um 31,9% von 767,2 Mio. € auf 1.011,9 Mio. €. Hier werden Investitionen in die Investment Properties ausgewiesen, die zu einer Werterhöhung führen.

Auf einen Ausweis des proportionalen Anteils der Investitionen bezogen auf Joint Ventures wird aufgrund von Unwesentlichkeit verzichtet.

in Mio. €	2024	2025	Veränderung in %
Akquisitionen*	-	426,0	-
Neubau**	224,5	354,0	57,7
Bestandsportfolio	767,2	1.011,9	31,9
Zusätzlich vermietbare Fläche	-	-	-
Ohne zusätzlich vermietbare Fläche	767,2	1.011,9	31,9
Sonstige	-	-	-
<b>Immobilienbezogene Investitionen</b>	<b>991,7</b>	<b>1.791,9</b>	<b>80,7</b>

\* Bebaute Grundstücke.

\*\* Inkl. Aufstockungen.

## Like-for-like-Mietsteigerungen

Die Mietsteigerung like-for-like stellt die Mietsteigerung des Wohnungsportfolios dar, das zwölf Monate vorher bereits im Bestand von Vonovia und zum Berichtsstichtag vermietet war. Portfolioveränderungen in diesem Zeitraum werden bei der Ermittlung der Mietsteigerung like-for-like nicht berücksichtigt.

In allen Portfolioclustern konnte eine deutliche like-for-like Mietsteigerung erzielt werden. Auch in den Regionalmärkten lagen die like-for-like Mietsteigerungen zwischen 1,4 % und 5,4 %.

Die nachstehenden Tabellen geben einen Überblick über die like-for-like-Mietsteigerungen im Wohnimmobilienportfolio der Gesellschaft:

31.12.2025	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Ist-Miete Wohnen like-for-like*		Veränderung (in %)
			31.12.2024 (p. a. in Mio. €)	31.12.2025 (p. a. in Mio. €)	
Strategic	422.617	25.909	2.468,8	2.556,1	3,5
Urban Quarters	327.314	19.841	1.868,3	1.933,8	3,5
Urban Clusters	95.303	6.068	600,5	622,3	3,6
Recurring Sales	21.244	1.432	136,8	141,0	3,0
Non Core	15.758	949	77,6	79,8	2,9
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>459.619</b>	<b>28.290</b>	<b>2.683,1</b>	<b>2.776,9</b>	<b>3,5</b>
Vonovia Schweden	37.899	2.698	359,0	378,3	5,4
Vonovia Österreich	19.057	1.411	96,8	98,2	1,4
<b>Gesamt</b>	<b>516.575</b>	<b>32.400</b>	<b>3.139,0</b>	<b>3.253,5</b>	<b>3,6</b>

\* Der zugrunde liegende Wohnungsbestand hat einen Verkehrswert in Höhe von 74.702,6 Mio. €.

Regionalmarkt	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Ist-Miete Wohnen like-for-like*		Veränderung (in %)
			31.12.2024 (p. a. in Mio. €)	31.12.2025 (p. a. in Mio. €)	
Berlin	136.753	8.168	777,7	799,1	2,8
Rhein-Main-Gebiet	33.874	2.140	250,4	259,2	3,5
Südliches Ruhrgebiet	41.587	2.570	225,9	235,3	4,1
Rheinland	30.437	2.001	201,2	209,1	3,9
Dresden	40.557	2.354	198,0	207,7	4,9
Hamburg	18.362	1.157	116,3	119,0	2,3
Hannover	21.339	1.342	123,3	128,0	3,8
Kiel	24.169	1.391	127,7	134,2	5,0
München	10.127	656	77,3	80,1	3,6
Stuttgart	12.706	802	87,7	91,0	3,8
Nördliches Ruhrgebiet	22.274	1.373	109,9	113,1	3,0
Leipzig	13.911	914	75,5	79,0	4,7
Bremen	11.317	688	57,3	59,2	3,3
Westfalen	8.849	577	51,7	53,0	2,6
Freiburg	3.736	260	27,4	28,5	3,8
Sonstige Strategische Standorte	25.682	1.627	151,6	156,5	3,3
<b>Gesamt strategische Standorte DE</b>	<b>455.680</b>	<b>28.021</b>	<b>2.658,9</b>	<b>2.752,0</b>	<b>3,5</b>
Non-Strategic Standorte	3.939	269	24,2	24,9	2,9
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>459.619</b>	<b>28.290</b>	<b>2.683,1</b>	<b>2.776,9</b>	<b>3,5</b>
Vonovia Schweden	37.899	2.698	359,0	378,3	5,4
Vonovia Österreich	19.057	1.411	96,8	98,2	1,4
<b>Gesamt</b>	<b>516.575</b>	<b>32.400</b>	<b>3.139,0</b>	<b>3.253,5</b>	<b>3,6</b>

\* Der zugrunde liegende Wohnungsbestand hat einen Verkehrswert in Höhe von 74.702,6 Mio. €.

# Glossar

## **Adjusted EBT**

Das Adjusted EBT ist die führende Rentabilitätssteuerungskennzahl des Konzerns. Es wird ausgehend vom Periodenergebnis nach den IFRS Accounting Standards auf das Ergebnis vor Steuern (EBT) übergeleitet. Dieses EBT wird bereinigt um die Sondereffekte in der bisher bestehenden Definition (periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende oder betriebsatypische Sachverhalte). Zudem wird das Nettofinanzergebnis um unregelmäßig wiederkehrende, nicht cashrelevante sowie finanzmathematische Bewertungssachverhalte bereinigt. Die weiteren Bereinigungen um Effekte aus der IAS 40-Bewertung, um außerordentliche Abschreibungen, Sonstiges (Ergebnis Non Core/Sonstiges), das Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen sowie Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien führen zu einem Adjusted EBT des Konzerns.

## **Adjusted EBITDA Development**

Das Adjusted EBITDA Development beinhaltet den Rohertrag aus den Developmentaktivitäten der to-sell-Projekte (Erlöse der veräußerten Developmentprojekte, die Mieterlöse abzüglich der Herstellkosten) abzüglich der operativen Kosten des Segments Development.

## **Adjusted EBITDA Recurring Sales**

Das Adjusted EBITDA Recurring Sales stellt den erzielten Erlösen aus Wohnungsprivatisierung die entsprechenden Verkehrswertabgänge der veräußerten Vermögenswerte gegenüber und bringt zudem die zugehörigen Verkaufskosten in Abzug. Um einen periodengerechten Ausweis von Gewinn und Umsatz und damit einer Verkaufsmarge zu zeigen, ist es erforderlich, die nach IFRS 5 bewerteten Verkehrswertabgänge um realisierte/unrealisierte Wertveränderungen zu bereinigen.

## **Adjusted EBITDA Rental**

Das Adjusted EBITDA Rental wird errechnet, indem die operativen Kosten des Segments Rental und die Aufwendungen für Instandhaltung von den im Segment Rental erfassten Mieteinnahmen subtrahiert werden.

## **Adjusted EBITDA Total (Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen)**

Das Adjusted EBITDA Total ist das Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen (einschließlich der Erträge aus übrigen operativen Beteiligungen und Zwischengewinnen/-verlusten), das um periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebsatypische Sachverhalte und um den Nettoertrag aus Bewertungen für Investment Properties bereinigt wurde. Sondereinflüsse beinhalten die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozessentwicklung, Akquisitionsprojekte, Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt) sowie Aufwendungen für Altersteilzeit und Abfindungszahlungen. Das Adjusted EBITDA Total ist die Summe aus Adjusted EBITDA Rental, Adjusted EBITDA Value-add, Adjusted EBITDA Recurring Sales und Adjusted EBITDA Development.

## **Adjusted EBITDA Value-add**

Das Adjusted EBITDA Value-add wird errechnet, indem die operativen Kosten von den Erlösen des Segments subtrahiert werden.

## **COSO**

Das Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) ist eine privatwirtschaftliche US-Organisation. Sie wurde 1985 gegründet. 1992 hat COSO einen von der SEC anerkannten Standard für interne Kontrollen, das COSO-Modell, veröffentlicht. Damit wurde eine Basis für die Dokumentation, Analyse und Gestaltung von Internen Kontrollsystemen geschaffen. 2004 erfolgte eine Weiterentwicklung des Modells und das COSO Enterprise Risk Management Framework wurde veröffentlicht. Es dient seither der Strukturierung und Entwicklung von Risikomanagementsystemen.

## **Covenants**

Auflagen in Kreditverträgen oder Anleihebedingungen, die in die Zukunft gerichtete Verpflichtungen des Kreditnehmers oder Anleiheschuldners zu einem bestimmten Tun oder Unterlassen beinhalten.

### **EPRA-Kennzahlen**

Hinsichtlich der Erläuterung der EPRA-Kennzahlen verweisen wir auf das Kapitel → **Berichterstattung nach EPRA**.

### **EPRA NTA**

Die NTA-Darstellung gemäß EPRA-Definition hat das Ziel, den Nettoinventarwert in einem langfristig orientierten Geschäftsmodell auszuweisen. NTA steht für Net Tangible Assets. Das Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia wird dabei um latente Steuern bezogen auf das Bestandsportfolio sowie den Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente unter Berücksichtigung latenter Steuern bereinigt. Darüber hinaus werden der bilanzielle Goodwill und sonstige immaterielle Vermögenswerte in Abzug gebracht.

### **European Public Real Estate Association (EPRA)**

Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel und vertritt die Interessen börsennotierter europäischer Immobilienunternehmen. Sie sieht ihre Aufgabe darin, das Verständnis für Investitionsmöglichkeiten in börsennotierte Immobiliengesellschaften in Europa als Alternative zu klassischen Anlagewerten zu erweitern. EPRA ist ein eingetragenes Markenzeichen der European Public Real Estate Association.

### **Fair Value (Zeit-/Verkehrswert)**

Relevant ist der Fair Value insbesondere bei der Bewertung gemäß IAS 40 i. V. m. IFRS 13. Der Fair Value ist der Betrag, zu dem vertragswillige Parteien unter üblichen Marktbedingungen bereit wären, einen Vermögenswert zu erwerben.

### **ICR (Interest Coverage Ratio)**

Die interne Interest Coverage Ratio (Zinsdeckungsgrad) gibt das Verhältnis Adjusted EBITDA Total zum bereinigten Netto-Finanzergebnis an.

### **Instandhaltung**

Instandhaltung umfasst die Maßnahmen, die erforderlich sind, während der Nutzungsdauer der Immobilie den bestimmungsgemäßen Gebrauch zu sichern und die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkungen entstandenen baulichen und sonstigen Mängel zu beseitigen.

### **Leerstandsquote**

Anzahl leerstehender Wohneinheiten bezogen auf den gesamten eigenen Wohnungsbestand in Prozent. Gezählt werden die Leerstände zum jeweiligen Monatsende.

### **LTV-Ratio (Loan-to-Value-Ratio)**

LTV-Ratio bezeichnet den Finanzschuldendeckungsgrad. Er stellt das Verhältnis der originären Finanzverbindlichkeiten gemäß den IFRS Accounting Standards, abzüglich Fremdwährungseffekte, Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente abzüglich erhaltene Anzahlungen Development (zeitraumbezogen), Forderungen aus Verkäufen und Vorräten, zuzüglich Kaufpreise für ausstehende Ankäufe zur Summe der Ver-

kehrswerte des Immobilienbestands, Verkehrswerte der in Bau befindlichen Developmentprojekte/Grundstücke sowie Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten (zeitraumbezogen) zuzüglich Verkehrswerte ausstehender Ankäufe und Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen sowie Darlehen an Immobilien und Grundstücke haltende Gesellschaften dar.

### **Mieteinnahmen**

Mieteinnahmen sind der aktuelle Bruttoertrag für vermietete Wohneinheiten gemäß den jeweiligen Mietverträgen vor Abzug nicht übertragbarer Betriebskosten. In den Mieteinnahmen der österreichischen Immobilienbestände sind zusätzlich Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB-Beiträge) berücksichtigt. Die Mieteinnahmen der Bestände in Schweden stellen Inklusivmieten dar, d. h. Betriebs- und Heizkosten sind in den Mieteinnahmen enthalten.

### **Modernisierungsmaßnahmen**

Modernisierungsmaßnahmen sind nachhaltig und langfristig wertsteigernde Investitionen in den Wohnungs- und Gebäudebestand. Im Rahmen der energetischen Sanierung erfolgen sie typischerweise an der Gebäudehülle sowie an den Allgemeinflächen inklusive der Wärme- und Stromversorgung. Beispielhaft sind hier zu nennen: der Einbau von Heizungsanlagen, die Sanierung von Balkonen oder die nachträgliche Anbringung von Fertigteilbalkonen sowie die Durchführung von Energiesparmaßnahmen wie z. B. der Einbau von Isolierglasfenstern und Wärmeschutzmaßnahmen wie z. B. Fassadendämmung, Dämmung der obersten Geschosdecke und der Kellerdecke. Im Rahmen der Wohnungssanierung erfolgt eine Aufwertung – ggf. neben der Modernisierung der Wohnungselektrik – typischerweise durch den Einbau moderner bzw. barrierearmer Bäder, durch den Einbau neuer Türen und die Verlegung hochwertiger bzw. rutschfester Oberböden. Fallweise werden auch die Grundrisse an veränderte Wohnbedürfnisse angepasst.

### **Monatliche Ist-Miete**

Die monatliche Ist-Miete (in €/m<sup>2</sup>) ist der aktuelle Bruttoertrag pro Monat für vermietete Wohneinheiten gemäß den jeweiligen Mietverträgen zum jeweiligen Monatsende vor Abzug nicht übertragbarer Betriebskosten geteilt durch die Wohnfläche der vermieteten eigenen Wohneinheiten. In den Mieteinnahmen der österreichischen Immobilienbestände sind zusätzlich Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB-Beiträge) berücksichtigt. Die Mieteinnahmen der Bestände in Schweden stellen Inklusivmieten dar, d. h. Betriebs- und Heizkosten sind in den Mieteinnahmen enthalten.

Die Ist-Miete wird häufig auch als Nettokaltmiete bezeichnet. Die Mietsteigerung like-for-like stellt die Mietsteigerung des Wohnungsportfolios dar, das zwölf Monate vorher bereits im Bestand von Vonovia und zum Berichtsstichtag vermietet war. Portfolioveränderungen in diesem Zeitraum werden bei der Ermittlung der Mietsteigerung like-for-like

nicht berücksichtigt. Berücksichtigt man zudem die Mietsteigerung aus Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen, ergibt sich die organische Mietsteigerung.

### **Nachhaltigkeits-Performance-Index (Sustainability Performance Index (SPI))**

Index zur Messung der Leistung in nichtfinanziellen Themenbereichen. Das nachhaltige Handeln von Vonovia ist auf die identifizierten Top-Nachhaltigkeitsthemen, die im Nachhaltigkeits-Performance-Index gebündelt sind, ausgerichtet. Dabei wird der Kundenzufriedenheitsindex (CSI) in die Berechnung des Nachhaltigkeits-Performance-Index miteinbezogen. Der CSI wird in regelmäßigen Abständen durch systematische Kundenbefragungen eines externen Dienstleisters erhoben und bewertet die Wirksamkeit und Nachhaltigkeit unserer Dienstleistungen beim Kunden. Weitere Indikatoren im Nachhaltigkeits-Performance-Index sind die jährlich erzielte CO<sub>2</sub>-Einsparung im Gebäudebestand, die Energieeffizienz von Neubauten, der Anteil barrierearmer (Teil-)Modernisierungen an Neuvermietungen, die Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit sowie die Diversity im Top-Management.

### **Net Debt/EBITDA**

Die Kennzahl Net Debt/EBITDA gibt das Verhältnis des bereinigten Net Debt zum Adjusted EBITDA Total an.

### **Non Core**

Im Rahmen der Segmentberichterstattung wird zusätzlich das nicht steuerungsrelevante Geschäftssegment Sonstiges ausgewiesen. Dieses beinhaltet den rein opportunistischen Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non Core), die mittelfristig voraussichtlich unterdurchschnittliche Entwicklungspotenziale im Mietwachstum aufweisen und die im Verhältnis zum Gesamtportfolio und mit Blick auf zukünftige Akquisitionen eher peripher liegen.

### **Operating Free Cash-Flow**

Aufbauend auf dem Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) wird auf einen Operating Free Cash-Flow (OFCF) als führende Innenfinanzierungskennzahl übergeleitet. Dabei werden zum Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) die planmäßigen Abschreibungen hinzuaddiert sowie die Veränderung des Nettoumlaufvermögens Development to sell/Manage to Green und Buchwertabgänge der Investment Properties (Kerngeschäft) berücksichtigt. Die substanzwährenden Investitionen sowie die Dividendenzahlungen an Konzernfremde sowie die Ertragsteuerzahlungen werden subtrahiert. Zudem wird die Position Zwischengewinne/-verluste berücksichtigt, um den Cash-Vorteil intern erbrachter Leistungen darzustellen. Der Operating Free Cash-Flow zeigt die operative Leistungsfähigkeit zur Generierung von Zahlungsmittelüberschüssen und damit die Innenfinanzierungskraft.

### **Rating**

Bei einem Rating werden Schuldner oder Wertpapiere hinsichtlich ihrer Kreditwürdigkeit oder Kreditqualität nach Bonitätsgraden eingestuft. Die Einstufung wird in der Regel von sogenannten Rating-Agenturen vorgenommen.

### **Recurring Sales**

Das Segment Recurring Sales umfasst die regelmäßigen und nachhaltigen Verkäufe von einzelnen Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern aus unserem Bestand. Es beinhaltet nicht den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non Core). Diese Verkäufe erfolgen rein opportunistisch und sind somit nicht Bestandteil unseres operativen Geschäfts im engeren Sinne. Diese Verkäufe werden daher im Segmentbericht unter Sonstiges ausgewiesen.

### **Verkehrswert-Step-up**

Der Verkehrswert-Step-up ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Erlös aus der Veräußerung einer Wohneinheit und ihrem Verkehrswert bezogen auf ihren Verkehrswert. Er zeigt den prozentualen Wertzuwachs für das Unternehmen bei der Veräußerung einer Wohneinheit vor weiteren Verkaufskosten.

### **Zahlungsmittelgenerierende Einheit (ZGE)**

Die zahlungsmittelgenerierende Einheit ist im Zusammenhang mit der Werthaltigkeitsprüfung eines Goodwills als kleinste Gruppe von Vermögensgegenständen definiert, die Mittelzu- und Mittelabflüsse unabhängig von der Nutzung anderer Vermögenswerte oder anderer Cash Generating Units (CGU) generiert.

# Finanzkalender

## **19. März 2026**

Veröffentlichung des Geschäftsberichts für das Jahr 2025

## **7. Mai 2026**

Veröffentlichung des 3-Monats-Zwischenberichts 2026

## **21. Mai 2026**

Hauptversammlung

## **5. August 2026**

Veröffentlichung des Halbjahres-Zwischenberichts 2026

## **4. November 2026**

Veröffentlichung des 9-Monats-Zwischenberichts 2026

### **Hinweis**

Der Geschäftsbericht erscheint in deutscher und in englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Den Geschäftsbericht finden Sie auf der Internetseite unter [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de).

EPRA ist eine eingetragene Marke der European Public Real Estate Association.

### **Disclaimer**

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht des Geschäftsberichts 2025 genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Bericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Finanzbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Vonovia SE dar.

# Kontakt

## Vonovia SE

Universitätsstraße 133  
44803 Bochum  
Tel. +49 234 314-0  
Fax +49 234 314-1314  
[impressum@vonovia.de](mailto:impressum@vonovia.de)  
[www.vonovia.com](http://www.vonovia.com)

## Ihre Ansprechpartner

### **Investor Relations**

Rene Hoffmann  
Leiter Investor Relations  
Tel. +49 234 314-1629  
Fax +49 234 314-2995  
E-Mail: [rene.hoffmann@vonovia.de](mailto:rene.hoffmann@vonovia.de)

### **Unternehmenskommunikation**

Klaus Markus  
Leiter Unternehmenskommunikation  
Tel. +49 234 314-1149  
Fax +49 234 314-1309  
E-Mail: [klaus.markus@vonovia.de](mailto:klaus.markus@vonovia.de)

### **Impressum**

Herausgeber:  
Der Vorstand der Vonovia SE

Konzept und Realisierung:  
Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Übersetzung:  
EnglishBusiness AG, Hamburg

Fotografie:  
Catrin Moritz  
Verena Müller

Stand: März 2026  
© Vonovia SE, Bochum

Wohnungsbestand Vonovia gesamt

**530.979**

 Schweden

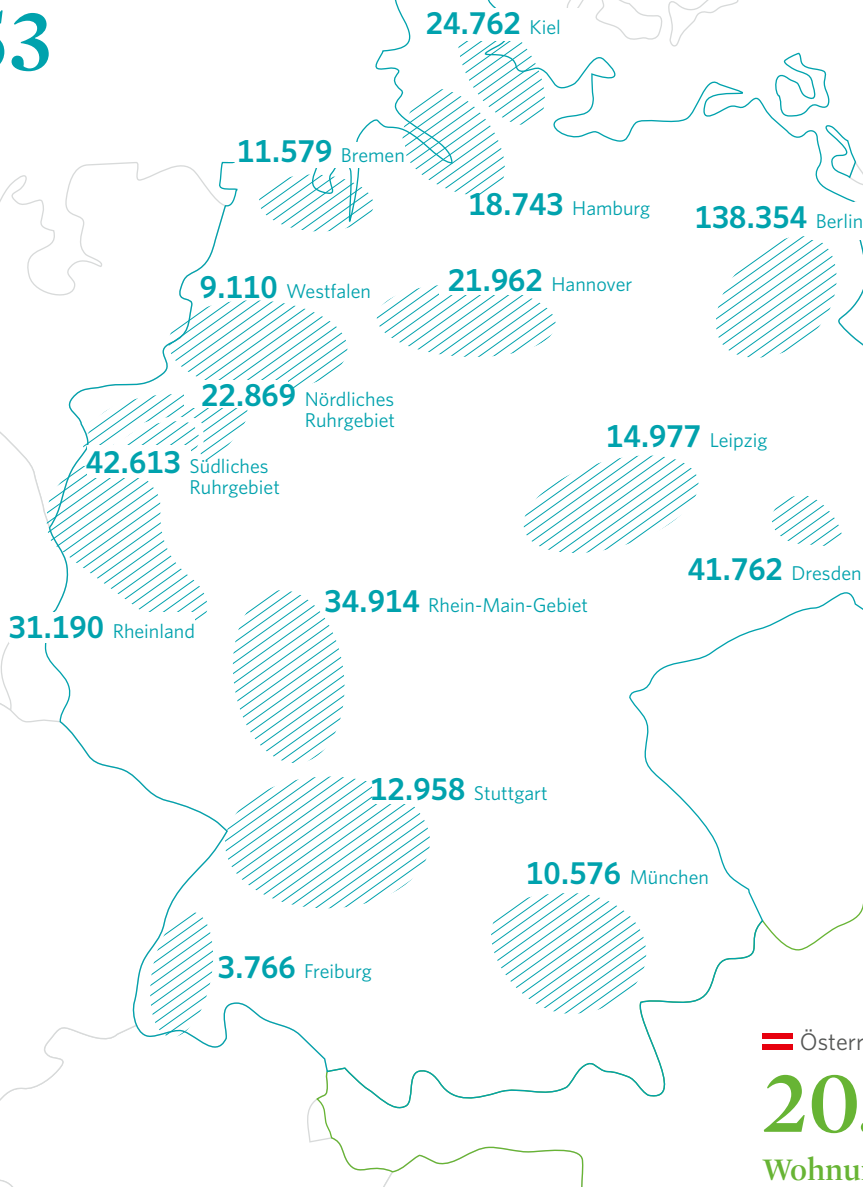
**39.782**

Wohnungen

 Deutschland

**471.153**

Wohnungen\*



\* Einschließlich 26.671 Wohneinheiten an Sonstigen strategischen Standorten und 4.347 Wohneinheiten an Non-Strategic Standorten.

